



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru activități conform zonei funcționale ET, industrie și depozități nepoluante Oradea zona str. Calea Borșului, număr cadastral 173206

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 518339 din 10.12.2021 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 518339 din 10.12.2021, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Parcelare teren pentru activități conform zonei funcționale ET, industrie și depozități nepoluante Oradea zona str. Calea Borșului, nr.cad. 173206”, elaborate în baza certificatului de urbanism nr. 1015/05.03.2021, la inițiativa beneficiarului INROTUR S.R.L., proiect nr. 09/2021 elaborat de către arh. Anronina Buruiană, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind construirea unei hale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea vestică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr. 501/2016 terenul studiat este situat în UTR Et – zonă de activități economice terțiare.

Regimul de înălțime maxim admis este (1-3S)+P+5E+R;

POT maxim admis = 40,0%; CUT maxim admis = 2,2 pentru parcele comune;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe Calea Borșului.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață în acte de 77935,0 mp și măsurată 779374,0 mp și este identificat cu număr cadastral actualizat 173206 (număr cadastral vechi 6853) înscris în CF nr. 173206, Oradea (proprietar S.C. Inrotur S.R.L.) reprezentând stația de epurare materii organice a S.C. Zahărul S.A.

În prezent, pe teren se află 22 de construcții din care 20 sunt propuse pentru desființare.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică.

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 temeiul 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, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru activități conform zonei funcționale ET, industrie și depozități nepoluante Oradea zona str. Calea Borșului, număr cadastral 173206, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin documentația de urbanism se propune:

A. parcelare teren astfel:

- 54 loturi destinate desfășurării unor activități economice terțiare;
- 2 loturi platforme tehnologice;

- drumuri interioare private: drumul principal de acces cu lățime de 15 m, un drum de incintă cu lățime de 12 m și unul cu lățime de 9 m (înfundat, cu zonă de întoarcere și $L < 100$ m);

În vederea realizării unor dezvoltări de dimensiuni mai mari decât cele permise prin parcelarea propusă, se permite alipirea de parcele, ulterior aprobării prezentei documentații în Consiliul Local al municipiului Oradea și fără documentație de urbanism modificatoare, cu următoarele condiții: obținerea avizului arhitectului șef pentru dezvoltarea propusă și înglobarea de părți ale drumurilor private propuse doar dacă din acestea nu au acces și alte parcele nesupuse alipirii și nu se limitează fluența circulației în incinta studiată;

B. reglementare funcțională - destinație conform zonei funcționale Et, industrie și depozitare nepoluantă

Funcțiuni permise: birouri și servicii de administrare a afacerilor, servicii - inclusiv de învățământ pentru formare profesională / complementar și servicii de sănătate și asistență socială de mici dimensiuni, comerț en gros și en detail, funcțiuni sportive, servicii tehnice, servicii industriale, industrie și producție nepoluante, logistică, depozitare, funcțiuni aferente infrastructurii de transport și funcțiuni terțiare (inclusiv alimentație publică), clădiri și amenajări tehnologice;

Funcțiuni interzise: locuire, turism, cultură, culte, învățământ primar, gimnazial, liceal și universitar, unități de sănătate și asistență socială în clădiri independente, industrie / producție și depozitare cu poluare peste nivelul admis;

- pentru aceasta zonă sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Condiționări:

- Se permite alipirea de parcele ulterior aprobării prezentei documentații în Consiliul Local al municipiului Oradea și fără documentație de urbanism modificatoare, în vederea realizării unor dezvoltări de dimensiuni mai mari decât cele permise prin parcelarea propusă, cu următoarele condiții:

- ✓ obținerea avizului arhitectului șef pentru dezvoltarea propusă și înglobarea de părți ale drumurilor private propuse doar dacă din acestea nu au acces și alte parcele nesupuse alipirii și nu se limitează fluența circulației în incinta studiată;
- ✓ nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- ✓ corpurile de clădire C2 și C3 se vor putea desființa și reface, cu echipamente și anvelopa nouă și reloca în perimetrul platformei tehnologice propuse, cu avizul autorității competente în reglementarea energiei electrice;

Caracteristici parcele - suprafețe, forme, dimensiuni:

- front la stradă = min. 20 m;
- suprafață = min. 750 mp;
- de regulă adancimea să fie mai mare decât frontul la strada (excepție loturile din capetele drumurilor înfundate propuse);
- acces dispre latura scurtă a lotului (excepție loturile din capetele drumurilor înfundate propuse);
- forma regulată;
- se exceptează de la aceste reguli parcelele cu destinație de platforme tehnologice, dacă este cazul;

C. Reașezare contur cadastral 173206 (nr.cad.vechi 6853) (106 mp), fără afectare proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice sau proprietăți private/publice ale mun. Oradea, cadastrate;

D. Pentru etape ulterioare prezentei documentații tehnice, se propune reglementarea drumului public cu nr. topo 4257 la profil transversal 12 m lățime conform PUZ aprobat prin HCL nr. 1071/2008 și reglementarea drumului public identificat cu nr. cad. 196377, la profil transversal de 18 m lățime, conform PUG aprobat prin HCL nr. 501/2016;

Reguli de amplasare construcții pe parcelă:

1. pentru parcelele destinate activităților economice terțiare:

- retragere față de drum public/privat = minim 3 m (cu excepția lotului propus către colțul de N-E al terenului studiat, care se va retrage minim 15 m de la aliniament - din cauza conductelor de canalizare menajeră care traversează terenul și pentru aliniere cu clădirea învecinată la est);
- retragere față de limita posterioară = minim 6 m;
- retragere față de limitele laterale ale parcelelor - pe o latură se permite amplasarea clădirilor cu respectarea prevederilor codului civil, inclusiv amplasarea acestora pe mejdie - cu obligativitatea alipirii calcanelor clădirilor principale, iar pe cealaltă latură se impune retragere de minim 4 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenție în caz de urgență;

- în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire în care își desfășoară activitatea persoane, între fațadele paralele, cu ferestre, ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);
 - cumulativ, se va respecta retragerea minimă impusă de limitele de siguranță ale rețelelor aeriene sau subterane existente, învecinate sau amplasate pe terenul studiat (pentru LEA 110 kv - 18.5 m din ax linie; pentru LEA 20 kv - 12 m din ax linie);
2. **pentru platformele tehnologice:** retragere față de drum public/privat = minim 0,6 m, retragere față de limita posterioară = minim 0,6 m - cu respectare cod civil, retragere față de limitele laterale ale parcelelor minim 0,6 m - cu respectare cod civil;

Cumulativ, se va respecta retragerea minimă impusă de limitele de siguranță ale rețelelor aeriene sau subterane existente, învecinate sau amplasate pe terenul studiat, conform prevederilor și avizele deținătorilor de utilități;

- Procent maxim de ocupare a terenului:
 - pentru parcelele comune: POT maxim = 40%; pentru parcelele de colț: POT maxim = 50%; pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
 - pentru parcelele cu destinație platformă tehnologică, nu se stabilește un procent de maxim de ocupare a terenului;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului:
 - pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2; pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8; pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafață construită desfășurată supradetășată este destinată acestora: CUT maxim = 3,0. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, conform Anexei 2 din RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016;
- Pe ansamblul fiecărei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), cu excepția platformelor tehnologice, unde nu se normează o suprafață minimă de zone verzi.
- Împrejmuirile spre spațiul public pot 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 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Se vor prevedea împrejuriri opace sau transparente dar obligatoriu dublate de gard viu, către spațiul public pentru parcelele care se învecinează cu acesta pe limite laterale sau posterioare (toate împrejmuirile către mal Crișul Repede și cele către nr. cad. 7028 Oradea). Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Amplasarea împrejmuirii va respecta prevederile codului civil referitoare la zidul comun.

Circulații și accese:

1. se vor realiza 4 accesuri la incinta studiata - două carosabile din drumul public identificat cu nr. topo 4257, două pietonale/biciclete, unul din drumul public identificat cu nr. topo 4257 și unul din drumul public identificat cu nr. cad. 176813, proprietar Statul Roman Statul, învecinat la sud cu terenul studiat și propus prin prezenta documentație ca traseu pietonal/ciclistic, incident cu podul pietonal propus prin PUG municipiul Oradea.
2. Circulația în incintă, respectiv accesul la parcelele nou create se va realiza printr-o rețea de drumuri private astfel:
 - un drum principal de acces cu lățime de 15 m;
 - un drum de incintă cu lățime de 12 m;
 - un drum cu lățime de 9 m înfundat, prevăzut cu zona de întoarcere și $L < 100$ m;

3. În vecinătate se mai propun, în conformitate cu prevederi PUG municipiul Oradea: pod pietonal peste Crișul Repede la SV de amplasamentul studiat; zona Va cu traseu pietonal de la podul propus, până la drum public identificat cu nr. cad. 196377 - la V amplasament studiat;
Drumurile nou propuse vor avea stratificația completă, inclusiv strat de uzură;

Asigurarea utilităților: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art. 3. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, INROTUR S.R.L., prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Tirla Ioan Alexandru



Oradea, 21 decembrie 2021
Nr. 1007

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei