



HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter industrial (Ei) si a unei zone de institutii si servicii (Is); Construire depozit logistic si birouri, str. Corneliu Baba, nr.cad.12225, nr.cad.162064 – Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de initiator, înregistrat sub nr. 75199/15.02.2021 și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.75202/15.02.2021, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter industrial (Ei) și a unei zone de institutii și servicii (Is); Construire depozit logistic și birouri, str. Corneliu Baba, nr.cad.12225, nr.cad.162064 – Oradea, elaborat la initiativa beneficiarilor **SC LUCIAN & NICO SRL** în vederea dezvoltării unei zone de activitati economice cu caracter industrial (Ei) și a unei zone de institutii și servicii (Is); Construire depozit logistic și birouri, stabilirea condițiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Corneliu Baba, în rest de terenuri aflate în proprietate privată.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UEI - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial;

- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+4, cu Hmax.cornisa = 21m;
- POT max.= 60%, CUT max.= 1,2;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Corneliu Baba.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață totală de 101.000,0mp, iar suprafața terenurilor care au fost reglementate în Etapa 1 este de 12.150,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul este identificat cu nr.cad.12225 înscris în CF nr. 182905 – Oradea cu suprafața de 2131,0mp și nr.cad.162064 înscris în CF nr. 162064 – Oradea cu suprafața de 1869,0mp, proprietar SC Lucian&Nico SRL;

S-a obținut acordul băncii ipotecare;

În prezent terenul este liber de construcții;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare și energie electrică pe str. Nufarului.

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), 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. Se aprobă PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter industrial (Ei) și a unei zone de institutii și servicii (Is); Construire depozit logistic și birouri, str. Corneliu Baba, nr.cad.12225, nr.cad.162064 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate:

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se propune:

- etapizarea procesului de urbanizare in 3 etape, prima etapa reglementandu-se prin prezenta documentatie iar etapa a II-a si a III-a va fi studiata prin alta documentatie de urbanism de tip PUZ;
- stabilirea zonei functionale: Ei (etapa I, II, III) si Is (prevazut in etapa II);
- stabilirea zonei verzi de folosinta comuna (in cota de minim 10,0% din suprafata totala);
- dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter industrial si servicii;
- reglementarile urbanistice pe etapa 1;
- dezvoltarea retelei stradale, pe zona studiata;

Reglementari specifice pentru zona studiata: UTR Ei si UTR Is

- UTR Ei: Zone de activitati economice cu caracter industrial (prevazut in etapa I,II si III);
- Functiuni admise: functiuni industriale si de depozitare, servicii industriale si servicii tehnice;
- Regim maxim de inaltime: $(1-2S)+P+4E+R$, cu $H_{max}=25m$;
- P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 1,2;
- Retrageri aliniament: se va stabili prin PUZ, realizat pentru fiecare etapa;
- Retrageri laterale: min. 6,0m;
- Retrageri spate: min. 6,0m;
- Pe fiecare parcela se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 20% din suprafata totala a parcelei, locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente (str. Corneliu Baba) respectiv din drumurile publice noi propuse (str."A" si str."B");
- UTR Is - Zonă de institutii și servicii (prevazut in etapa II):
- Functiuni/utilizari admise: - Unități de alimentație publică, ce deservesc capacitățile industriale și de cazare ale zonei; - Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale; - Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate aparținătoare funcțiunii de bază;
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Regim maxim de înălțime: $P+4+R(M)$, cu $H_{max}=18m$;
- POT max. = 60% - pentru parcele comune, POT max. = 75% - pentru parcele pe colț;
- CUT max. = 2.8 - pentru parcele comune, CUT max. = 3.3 - pentru parcele pe colț;
- Retrageri stânga - dreapta: H (cornișa superioară sau atic)/2, dar nu mai puțin de 4.50m;
- Retrageri spate: H (cornișa superioară sau atic), dar nu mai puțin de 6.00m;
- Pe fiecare parcela se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 20% din suprafata totala a parcelei, locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- **Mobilarea parcelelor in etapele 2 si 3 se vor studia prin PUZ;**

Reglementari pentru etapa 1 (nr.cad. 1225, 162064, 161899, 161927, 161904, 160313)

- UTR: Ei – zona activitati economice cu caracter industrial;
- Functiuni admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale si servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Regim maxim de inaltime: $(1-2S)+P+4E+R$, cu $H_{max.atic/cornisa} = 25m$;
- P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 1,2;
- Retrageri la aliniament: min. 6,0m de la aliniamentul str. Corneliu Baba respectiv min.15,0m de la aliniamentul drumului nou propus (str.A);
- Retrageri laterale: min.6,0m (exceptie facand parcela cu nr.cad.161899 care va avea o retragere de min.4m);
- Retrageri spate: min.6,0m (exceptie facand parcelele propuse spre alipire - nr.cad.161904 si 161927, care vor avea o retragere de min.4m);
- Se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 20% din suprafata totala a parcelei, locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente (str. Corneliu Baba) respectiv din drumul public nou propus (str."A");

- Se propune:
 - alipirea terenurilor cu nr.cad.12225 si nr.cad.162064 (teren in proprietatea beneficiarului lucrarii) si construirea unui depozit logistic si birouri, cu respectarea reglementarilor stabilite in acest PUZ (etapa I);
 - nr.cad.161927 (fara acces), va putea fi construit doar dupa alipirea cu parcela cu nr.cad.161904 sau cu parcela cu nr.cad.161899 (detinut de acelasi proprietar);

Zone verzi de folosinta comuna:

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna in suprafata de 10.100,0mp (zone verzi de aliniament si zona verde compacta), reprezentand min.10% din suprafata totala a zonei studiate, ce vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor, conform plansa U03;
- Zonele de folosinta comuna nu se vor imprejmui spre spatiul public;

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 imprejmui spre spatiul public;

Modernizarea circulatiei pe zona studiata:

- Se propune:
 - constituire str. "A", cu profil transversal de 14,0m, drum care se va deschide din str. Corneliu Baba si care va face legatura cu str. "B" (drum propus pe latura nord-vestica a zonei studiate), conform plansa U04;
 - constituire str. "B", pe directia nord-vest, cu profil transversal de 15,0m care va face legatura cu drumului public prevazut in proiectul public al PMO "Amenajare denivelataa intersectiei in zona Caili Alexandru Cazaban, str.Ovidiu Densusianu si magistrala CF Timisoara-Arad-Oradea";
- Constituirea de noi drumuri publice (care va fi cadastrat si creat de catre DPI din cadrul Primaria Oradea), respectiv largirea acestora se va realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din plansa U04;

Asigurarea utilitatilor:

- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform propunerii din plansa U/3;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, au termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Art.3. Cu ducerea la indeplinire 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 Zonal, **SC LUCIAN & NICO 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
Burtă Olivia Ligia

Oradea, 25 februarie 2021
Nr. 171

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”