



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale
PUZ pentru subzona 1 din masterplan – construire 4 hale,
zona str.Uzinelor – str.Beothi Odon, Oradea
nr.cad. 171427, 171440, 171441, 171444, 171446, 171447, 171449, 171450**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de initiator, înregistrat sub nr. 17323 din 20.01.2021 și Raportul de specialitate nr. 17516/20.01.2021, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se supune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - construire 4 hale, zona str.Uzinelor – str.Beothi Odon, nr.cad. 171427, 171440, 171441, 171444, 171446, 171447, 171449, 171450, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.4820/19.08.2019, la inițiativa beneficiarei **SC FIN COMPANY ROMANIA SRL**, proiect elaborat către arh.Covacescu Raluca, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea 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 și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

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

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

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Uzinelor și str.Beothi Odon.

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 42558,0 mp este identificat cu nr.cad.171427 înscris în CF nr.171427, nr.cad.171440 înscris în CF nr.171440, nr.cad.171441 înscris în CF nr.171441, nr.cad.171444 înscris în CF nr.171444, nr.cad.171446 înscris în CF nr.171446, nr.cad.171447 înscris în CF nr.171447, nr.cad.171449 înscris în CF nr.171449, nr.cad.171450 înscris în CF nr.171450, (proprietar SC FIN COMPANY ROMANIA SRL);

Suprafața zonei supuse urbanizării este 912500 mp;

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică apă și canalizare pe str.Beothi Odon.

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. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - construire 4 hale, zona str.Uzinelor – str.Beothi Odon, nr.cad. 171427, 171440, 171441, 171444, 171446, 171447, 171449, 171450, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Documentația de urbanism este un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru subzona din unitatea teritorială de referință UEi delimitată de str.Uzinelor, str.Beothy Odon, calea ferată și UTR Et, 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 reglementărilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Etapizarea procedurii de urbanizare

Se propune împărțirea UTR-ului în 3 subzone, conform planșei U03;

Subzonele 2 și 3 vor fi studiate ulterior prin PUZ (fiecare în parte).

Reglementări urbanistice pe zona studiată

- funcțiuni predominante: activități economice industriale de tip Ei (funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport), cu posibilitatea inserării unor funcțiuni de tip Is, IsP (funcțiuni administrative și 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, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);

- Regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R, înălțime ce poate fi restricționată de avizul AACR pentru fiecare subzonă de studiu;

- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;

- retragerea față de aliniament: 10,0m;

- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 6,0m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0m;

b) Dezvoltarea rețelei stradale în interiorul zonei studiate și legătura în teritoriu:

- se propune crearea de noi drumuri de acces cu profil transversal de 14,0m perpendiculare pe str.Uzinelor și legate printr-un drum paralel cu calea ferată;

- lărgirea str.Uzinelor la profil transversal de 18,0m; str.Beothy Odon a fost reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 894/2014 la profil transversal de 15,0m; În prezent str.Beothy Odon are profil variabil (15-18m)

- terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece în proprietatea municipiului în vederea schimbării categoriei de folosință (drum public), conform propunerii prezentate în planșa U04;

c) Zone de folosință comună

- conform procedurii de urbanizare prevăzută de RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.836/2017, minim 10,0% din întregul 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, după caz);

- Se propun zone verzi de aliniament se vor constitui de-a lungul drumurilor publice (în plus față de zonele verzi cuprinse în profilul transversal al drumurilor publice), acestea putând rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat sau pot fi trecute în domeniul public;

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

Subzona 1 reglementată prin PUZ este figurată în planșa U05 și cuprinde nr.cad. 171427, 171440, 171441, 171444, 171446, 171447, 171449, 171450;

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

Se propun operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare rezultând 4 loturi destinate amplasării a 4 hale;

- Funcțiuni: activități economice industriale de tip Ei (funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport);

- regim de înălțime: H max = 12,0m, conform aviz nr.33332/1930/31.12.2019 de la AACR;

- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;

- retragerea față de aliniament: minim 10,0m;

- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 6,0m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0m;

- în incintă se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor conform prevederilor din RLU aferent PUG (anexa 2);

- zone verzi: 20,0% din suprafața terenului;

Circulații și accese

Accesul la parcele se va realiza din str.Beothi Odon;

- se propune lărgirea str.Uzinelor la profil transversal de 18,0m (9,0m din ax pe partea beneficiarilor)
- în plus, de-a lungul str.Beothi Odon se va asigura o rezervă de teren cu lăţimea de 10,0m destinată amenajării zonelor verzi de aliniament cu acces public nelimitat, care va rămâne în proprietate privată, cu acces public nelimitat, conform propunerii prezentate în planşa U05;

- terenul necesar lărgirii str.Uzinelor va trece din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea, în mod etapizat, pe măsura dezvoltărilor, prima etapă revenind iniţiatorului PUZ-ului; În acest sens prin declaraţia autenticată notarial nr.124/19.01.2021, beneficiara PUZ-ului renunţă la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad171440, urmând ca acesta să-şi schimbe categoria de folosinţă în drum public, beneficiarul PUZ-ului având obligaţia ca, după aprobarea PUZ-ului, să depună întreaga documentaţie necesară împreună cu actul de renunţare, la Direcţia Patrimoniu Imobiliar;

Asigurarea utilităţilor: alimentarea cu energie electrică, apă şi canalizare se va realiza prin racord la reţele edilitare existente în zonă;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 6 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art. 3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Compartimentului Urbanism şi Avize;

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Instituţia Arhitectului Şef - Compartimentul Urbanism si Avize;
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, **SC FIN COMPANY ROMANIA SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism şi Avize;
- Direcţia Patrimoniu Imobiliar;
- Direcţia Tehnică;
- Direcţia Juridică;
- Se publică pe www.oradea.ro
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Chiană Laurenţiu Alin

Oradea, 29 ianuarie 2021
Nr. 54

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”