



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: primaric@oradea.ro

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale
PUZ pentru subzona 1 din masterplan – construire hală,
zona străzii Calea Borșului, nr.cad. 170711, Oradea**

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 438195/1 din data de 16.12.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 438195/2 din data de 16.12.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune 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 hală, zona străzii Calea Borșului, nr.cad. 170711, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 711/23.02.2022, la inițiativa beneficiarului Ardelean Ovidiu și Ardelean Simona, proiect elaborat de către S.C. ParctVarh Studio S.R.L., arh. Pop Adrian Radu, 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 prin H.C.L. nr. 501/2016, modificat prin H.C.L. nr. 836/2017 și H.C.L. nr. 260/2021, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea vestică a localității, în zona fostelor sere;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat situat în UTR UEi - Zonă de urbanizare pentru activități economice industriale.

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 5000,0 mp este identificat cu nr.cad. 170711 înscris în CF nr. 170711, Oradea, (proprietari Ardelean Ovidiu și Ardelean Simona Loredana cu drept de suprafață în favoarea S.C. Ovisim Spedition S.R.L.);

Suprafața de teren reglementată în prima etapă este de 119739 mp. și cuprinde, pe lângă terenul care a generat PUZ-ul terenuri aparținând unor persoane fizice și juridice (nr.cad. 177036, 176997, 176692, 209080, 212723, 212621) și teren aparținând Statului Roman, Suprafața zonei supuse urbanizării este 27171 mp;

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de apă, canalizare și energie electrică, pe strada Calea Borșului,

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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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 hală logistică, zona străzii Calea Borșului, nr.cad. 170711, 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 UTR UEt la sud, UTR Et la est, drumurile existente care asigurau accesul la fostele sere, situate la extremitatea vestică a terenului identificat cu nr.cad. 212723 respectiv în nordul parcelei care a generat PUZ-ul, stabilindu-se:

- a) Etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape, conform propunerii prezentate în planșa U/3;
 - b) Operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare astfel încât să rezulte parcele cu forma regulată și suprafețe care să permită dezvoltarea unor activități industriale și constituirea de drumuri publice care vor deservi viitoarele parcele;
 - c) Dezvoltarea etapizată a rețelei stradale pe zona studiată;
 - d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona 1 din care face parte terenul care a generat PUZ-ul;
- a) Etapizarea procesului de urbanizare:
Se propune împărțirea zonei studiate în 2 etape de urbanizare, prima etapă reglementându-se prin prezenta documentație iar etapa 2 prin alte documentații de urbanism, după finalizarea obiectivului public: „Inel ocolitor de legătură între Șoseaua de Centură a Municipiului Oradea și autostrada A3”;
- b) Operațiuni cadastrale în vederea creerii unor parcele care să permită dezvoltarea unor activități industriale și constituirea de drumuri publice care vor deservi viitoarele parcele:
Se propune un scenariu de dezvoltare în care se definesc 12 loturi din care 9 loturi destinate activităților industriale (S min. = 2400 mp), un lot destinat unei subzone de tip Is (lot 9), un lot destinat unei subzone de tip Va (lot 10) și un lot destinat constituirii unui drum nou de acces (lot 11); Se propune o reparație a limitelor cadastrale a terenului identificat cu nr.cad. 209080 (care în prezent are o formă atipică) astfel încât terenul aparținând Statului Român, împreună cu construcțiile existente (lot 4, lot 12 și lot 10) să rămână cât mai compact, conform scenariului ilustrat în planșa U/3;
Loturile 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 (nr.cad. 170711, 177036, 176997, 176692, 212723, 212621) rămân în poziția actuală cu suprafețele diminuate în urma dezmembrării terenului necesar lărgirii drumului public de acces; lotul 5 va rezulta în urma reparației nr.cad. 209080 (parcele care în prezent are o formă geometrică neregulată) cu suprafața diminuată în urma dezmembrării terenului necesar dezvoltării rețelei stradale. Loturile 9, 10, 11 și 12 (aparținând Statului Român) vor rezulta în urma cadastrării și reparației nr.cad. 209080.
Lotul 11 se va constitui ca drum public cu profil transversal de 14 m prevăzut cu o zonă de intersecție conform propunerii ilustrate în planșa U/3;
Se prevede o posibilitate de dezmembrare a loturilor 6 și 7 conform scenariului prezentat în planșa U/3; Se permit operațiuni de alipire a parcelelor pentru realizarea unor dezvoltări mai mari, cu respectarea reglementărilor din PUZ
- c) Dezvoltarea etapizată a rețelei stradale pe zona studiată
Accesul la amplasamentul studiat se realizează indirect din strada Calea Borșului pe drumul public identificat cu nr.cad. 192945 propus pentru lărgire la profil transversal de 14,0 m;
Se propune constituirea unui drum public cu profil transversal de 14,0 m prevăzut cu o zonă de intersecție a cărui traseu este prezentat în planșa U/3;
Dezvoltarea rețelei stradale se va realiza etapizat, pe măsura dezvoltărilor;
Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale, în forma prezentată va trece, în mod etapizat, din proprietate privată în domeniul public cu destinația de drum public. În acest sens există declarația autenticată notarial nr. 4804/09.11.2022 prin care beneficiarul PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului afectat de lărgirea drumului de acces identificat cu nr.cad. 192942. După aprobarea PUZ-ului, beneficiarul are obligația de a depune la Direcția Patrimoniu Imobiliar documentația cadastrală și actul de renunțare, în vederea trecerii terenului respectiv în domeniul public.
- d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona 1 din care face parte terenul care a generat PUZ-ul
Pe terenul cuprins în etapa 1 de urbanizare se propun subzone de tip Ei, Is și Va;
Reglementări urbanistice pentru subzone Ei (loturile 1-8 și 12):
- regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: Funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
 - H max: 25 m la atic, 21,0 m la cornișă, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4;
 - POT max. = 60,0%; - CUT max. = 1,2;
 - retragerea minimă față de aliniament: 6,0 m;
 - retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3,0 m (respectiv min. 6,0 m între clădirile învecinate pe parcele adiacente);
 - retrageri minime față de limitele posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 6,0 m;

Pentru parcelele cuprinse în subzoana Is (lot 9), respectiv Va (lot 10), reglementările urbanistice sunt cele cuprinse în RLU aferent PUG;

Pentru lotul 6 limita de implantare este restricționată de zona de protecție a inelului ocolitor de legătură între Șoseaua de Centură a Municipiului Oradea și autostrada A3 iar pentru lotul 8 limita de implantare este restricționată atât de zona de protecție a inelului ocolitor de legătură între Șoseaua de Centură a Municipiului Oradea și autostrada A3, cât și de zona de protecție LEA 20Kv; Amplasarea unor construcții în zona de protecție instituită de obiectivul public va fi posibilă doar cu aviz administrator drum.

Se vor amenaja locuri de parcare conform prevederilor cuprinse în RLU aferent PUG (anexa 2);

Zone verzi amenajate: min. 20% din suprafața terenului; De-a lungul drumului public se vor amenaja zone verzi de aliniament (cu lățimea de 4,0 m);

Se propune relocarea și îngroparea LEA 20Kv care alimentează postul de transformare ale fostelor sere pe terenul propus pentru transformare în subzona de tip Va, conform propunerii prezentate în planșa U/3 în concordanță cu avizul nr. 60391336/31.08.2022 de la SDEE Transilvania Nord S.A. pentru studiul de coexistență;

Pe terenul care a generat PUZ-ul se propune construirea unei hale logistice;

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor, conform declarației autentificate notarial nr. 4805/09.11.2022;

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică);

Dotările trebuie să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Instituției Arhitectului Șef;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal 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;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Ardelean Ovidiu, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu

Oradea, 22 decembrie 2022
Nr. 1341

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

