



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 - etapa 3 din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 204/2022
și construire hală de producție și birouri strada Corneliu Baba nr. 1, nr.cad. 214526, Oradea**

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 440549/1 din data de 19.12.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 440549/2 din data de 19.12.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „etapa 3 din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 204/2022 și construire hală de producție și birouri strada Corneliu Baba nr. 1, nr.cad. 214526, Oradea”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 197/19.01.2022, la inițiativa beneficiarei SPINEX FARM S.R.L. proiect nr. 352/2022 elaborat de către arh. Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depusă cu nr. 437089/15.12.2022. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reglementare zonă, reprezentând etapa 3 din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 204/2022 și construire hală de producție, birouri, 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 H.C.L. nr. 501/2016 terenul studiat este situat în UTR Uei - zonă de activități economice cu caracter industrial și definită ca UTR_Ei conform documentației de urbanism de tip PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 204/2022, reprezentând etapa 3 din Masterplan;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni propuse: zonă de activități economice cu caracter industrial și servicii - funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- H max. la cornișă = 21,0 m, H max. = 25 m, regim max.de înălțime (1-2S)+P+4E+R;
- POT max. = 60%; - CUT max. = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 6,0 m respectiv min. 10,0 m conform planșa U5;
- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: H măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 m;

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

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 29855,0 mp și este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața de 4432,0 mp, identificat cu nr.cad. 214526, înscris în CF nr. 214526, Oradea, proprietari Spinex Farm S.R.L., terenul identificat cu nr.cad. 208779 înscris în CF 208779, proprietar [REDACTED] cu S = 4770,0 mp, terenul identificat cu nr.cad. 172863 înscris în CF 172863 proprietar Municipiul Oradea (proprietate publică), cu S = 702 mp, terenul identificat cu nr.cad. 160012 înscris în CF 160012 proprietar S.C. Agora Agroind S.R.L. cu S = 3988 mp, terenul identificat cu nr.cad. 208150 înscris în CF 208150 proprietar S.C. Alclin Construct S.R.L. cu S = 2590 mp, terenul identificat cu nr.cad. 7355/2 înscris în CF 182983 proprietar Parohia Greco Catolica Oradea cu S = 6298 mp, terenul identificat cu nr.cad. 214340 înscris în CF 214340 cu S = 6737/12583 mp - drum public;

Terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad. 214526, înscris în CF nr. 214526, Oradea, proprietar Spinex Farm S.R.L. provine din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 208780. În urma operațiunii cadastrale efectuate au rezultat 3 loturi: unul, indentificat cu: nr.cad. 214526 (S = 4432 mp), proprietar Spinex Farm S.R.L. și 2 identificate cu nr.cad. 214527 și 214528, cu destinația drum public, pentru care, cu adresa 375477/DPI/26.10.2022, s-a solicitat Primăriei Municipiului Oradea, acceptarea renunțării la dreptul de proprietate.

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zonă prin extinderea acestora pe toata zona studiată;

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: „etapa 3 din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 204/2022 și construire hală de producție și birouri strada Corneliu Baba nr. 1, nr.cad. 214526, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Parcela care a generat PUZ-ul, face parte din teritoriul reprezentând etapa 3 din documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 204/2022.

Documentația de urbanism propune:

1. Împărțirea zonei în 2 subetape:

- În etapa 3.A se vor constitui și reglementa 2 zone funcționale: UTR_Ei și UTR_Is;

UTR_Is, zonă de instituții și servicii constituite în ansambluri independente, s-a definit astfel datorită prezenței unui ansamblu arhitectural, din care un imobil este cu valoare patrimonială; Mobilarea se va stabili prin PUD/PUZ;

- Etapa 3.B se va reglementa printr-o documentație ulterioară de tip PUZ;

2. Reglementarea profilului stradal

Se propune, pe parcela care a generat PUZ-ul, construirea unei hale cu destinația producție produse farmaceutice și birouri conform proiect nr.352/2022 întocmit de S.C. Archibet S.R.L., arh. Szabo Ane Marie, planșe aferente 3/U, 4/U, 5/U, 6/U, 7/U, 8/U;

- POT propus=49%;
- CUT propus=0,6;
- Regim de înălțime propus: P+Ep;
- Imobilul se va amplasa conform Plan de situație mobilare 7/U la 1,5 m de mejdia nord estică cu acordul proprietarilor afectați și păstrarea distanței de 12.00 m între construcții;
- În incintă se vor amenaja minim 20 de locuri de parcare (din care 5 locuri dotate pentru încărcare mașini electrice);
- Spații verzi amenajate - minim 20%;
- 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 2,5 m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Asigurarea utilitatilor/ Echipare tehnico-edilitară

- alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și branșare la rețelele existente în zonă, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor;
- conform PUZ-ului aprobat prin H.C.L. nr. 204/2022, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Circulații și accese

- accesul în zonă se va realiza din drumul de legatura Oradea - Sântandrei (cu profil transversal de 18,0 m), strada Corneliu Baba (cu profil transversal propus de 17,0 m pe direcția sud-vest și profil transversal de 14,0 m pe direcția sud-est), drumul public cu profil transversal propus de 17,0 m, studiat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 59/2017;
- se propune reglementarea străzilor adiacente amplasamentului studiat, pe partea beneficiarilor, la profil transversal de 15,0 m, respectiv 17,0 m conform Plan formă de proprietate și circulația terenurilor 5/U;
- terenul necesar constituirii și lărgirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privată în proprietatea Municipiului Oradea cu destinația de drum public.

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, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Aceasta 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, Spinex Farm S.R.L., prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil Laviniu

Oradea, 22 decembrie 2022
Nr. 1342

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