



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 PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire baza sportivă (terenuri de sport, arenă, vestiare, spații anexe, construire hotel pentru sportivi), str. Calea Aradului, nr.cad. 211220 (provenit din cad. 202237) - Oradea

Analizând Referatul de aprobare inițiat de către primarul municipiului Oradea sub nr. 49003/1 din data de 15.03.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 49003/2 din data de 15.03.2022, întocmit de către Direcția Arhitect 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 terțiar; Construire baza sportivă (terenuri de sport, arena, vestiare, spații anexe, construire hotel pentru sportivi), str. Calea Aradului, nr.cad. 211220 (provenit din cad. 202237) - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului **ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV TRANSILVANIA SPORT ACADEMY** în vederea stabilirii condițiilor de construire a unei baze sportive (terenuri de sport, arenă, vestiare, spații anexe, construire hotel pentru sportivi), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat la est de str. Calea Aradului, la sud de drumul comunal DC 77 (comuna Nojorid), în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UET – Zona de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar.
- Regim maxim de înălțime admis: (1-3S/D)+P+5+1R, cu Hmax.comisa = 21 și Hmax.coama = 25,0m.
- POT maxim = 50% - Pentru parcelele comune;
- POT maxim = 60% - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Calea Aradului respectiv din drumul comunal DC 77;

Situația juridică

Zona studiată are o suprafață totală de 188.865,0 mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 20.407,0 mp și este identificat cu nr. cad. 211220 înscris în CF nr. 202586, Oradea, proprietar Asociația Clubul Sportiv Transilvania Sport Academy.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică din zona.

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), 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. Aprobarea PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire bază sportivă (terenuri de sport, arenă, vestiare, spații anexe, construire hotel pentru sportivi), str. Calea Aradului, nr. cad. 211220 (provenit din cad. 202237) - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

- etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape: prima etapă se va reglementa prin prezenta documentație, iar cealaltă etapă va fi studiată printr-o altă documentație de urbanism de tip PUZ;

- dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;
- amenajarea unor zone verzi de aliniament (10% din suprafața terenului), cu acces public;
- dezvoltarea unei zone de activități economice cu caracter terțiar;

Reglementări specifice pentru zona studiată:

- UTR: Et;
- Funcțiuni admise: zone de activități economice cu caracter terțiar;
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+R, cu Hmax. = 25m;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,2; pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,8; pentru parcele de colț;
- POT max. = 60% - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUT max. = 3,0 - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- Accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente respectiv din drumurile publice noi propuse;
- Pe fiecare parcelă se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 20% din suprafața totală a parcelei, locuri de parcare aferente funcțiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Mobilarea parcelelor în etapa 2 se va studia prin PUZ;

Zone verzi de folosință comună:

- Se vor amenaja zone verzi de folosință comună (zona verde de aliniament), în suprafața de 23.506,0mp, reprezentând 12% din suprafața totală a zonei studiate, ce vor putea rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor;
- În etapa 1, se va amenaja zona verde cu acces public pe o suprafața de 1200mp;
- Zonele verzi de folosință comună nu se vor împrejmuji spre spațiul public;

Împrejmuiri:

- 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:

- 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 propunerii din planșa U/3;
- 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 noi care vor avea stratificarea completă conform normativelor în vigoare, inclusiv strat de uzură), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Reglementări pentru parcela care a generat PUZ-ul - Etapa 1

- UTR: Et;
- Funcțiuni propuse: Funcțiuni sportive, Funcțiuni turism;
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+R, cu Hmax. = 25m;
- Regim de înălțime propus: P+3E;
- Regimul maxim de înălțime va fi stabilit după obținerea avizului de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română, aviz ce se va prezenta obligatoriu la faza DTAC;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,8; pentru parcele de colț;
- Se propune:
 - amenajare bază sportivă: teren de sport cu public;
 - construire arena, vestiare, spații anexe, hotel sportiv cu regim de înălțime P+3E;
- Limita de implantare: clădirile vor fi amplasate la minim 45,0 m din axul drumului național și sens-giratoriu propus (str. Calea Aradului), la minim 20,0m față de drumul comunal DC77 (cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la amenajarea terenurilor sportive) respectiv la minim 9,0 m din axul drumului public nou propus (str. "A");
- Retrageri laterale: min. 6,0m;
- Retrageri spate: min. 2,0m (min. 9,0m din axul drumului public nou propus str. "A");
- Bază sportivă se va amenaja pe terenul cu nr. cad. 211220 cu suprafața de 20.407,0mp situate în intravilan;
- Se va amenaja:
 - zona verzi cu acces public, în suprafața de 1.200,0mp (etapa 1);

- 104 locuri de parcare in total, din care: (60 de locuri de parcare necesare pentru teren de sport cu public + 6 locuri de parcare necesare pentru hotel sportiv + 3 locuri de parcare pentru autobuze si 35 locuri de parcare suplimentare);
- platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Se propune lărgirea str. Calea Aradului (în dreptul amplasamentului studiat) conform PUZ aprobat cu HCL nr.332/2018;
- Terenul afectat de zona destinată realizării drumurilor colectoare va trece din domeniul privat în domeniul public (după aprobarea documentației în Consiliul Local) și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea municipiului Oradea, conform declarației notariale nr.1259/14.09.2021;

Modernizarea circulației pe zona studiată:

- Se propune dezvoltarea rețelei stradale, astfel:
 - lărgirea str. Calea Aradului la profil transversal de 50 m, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 332/2018;
 - lărgirea drumului public identificat cu nr. topo 1343/1, 1341/1, 1341/3 la profil transversal de 14 m, conform PUZ aprobat prin HCL 797/2009;
 - constituire strada "A", cu profil transversal de 14m, (drum public care va face legătura cu drumul public identificat cu nr. topo 1343/1, 1341/1, 1341/3 și str. Calea Aradului);
 - constituire strada "B", cu profil transversal de 14 m, drum public care face legătura între strazile Str."A" și Calea Aradului;
- Terenul afectat de zona destinată realizării drumurilor colectoare va trece din domeniul privat în domeniul public și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea municipiului Oradea;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe măsura dezvoltărilor, conform propunerii din planșa U.06;
- Drumurile noi propuse, vor avea stratificația completă conform normativelor în vigoare, inclusiv strat de uzură;
- Privind lucrarea de utilitate publică "Drum de legătură între centura municipiului Oradea și comuna Nojorid" este prevăzut exproprierea a suprafeței de 873 mp teren din cad. 202237 (terenul care a generat PUZ-ul) conform notificării nr. 441185/104/20.11.2020 și conform HCL 879/12.11.2020; Restul suprafeței de teren (până la 25,0 m din ax) va fi cedat după aprobarea documentației în Consiliul Local;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 8 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 încredințează Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect șef. Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **ASOCIAȚIA CLUBUL SPORTIV TRANSILVANIA SPORT ACADEMY**, prin grija Direcției Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică prin grija Direcției Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar prin grija Direcției Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică prin grija Direcției Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Negrean Daniel-Dumitru

Oradea, 31 martie 2022
Nr. 235

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 Bordei

