



**PRIMĂRIA COMUNEI
LUGAȘU DE JOS**



NR 2167/03.05.2022

Anunț public

COMUNA LUGAȘU DE JOS anunță publicul interesat asupra elaborării propunerii preliminare de Plan Urbanistic Zonal cu titlul: “*Infiiintare parc industrial Alesd*”, și regulament local de urbanism, propus a fi realizat în extravilanul comunei Lugașu de Jos.

Informațiile privind Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism și motivele care îl fundamentează pot fi consultate la sediul autorității locale Lugașu de Jos, str. - , nr. 177, biroul Urbanism, în zilele de luni-vineri, între orele 9-14, precum și la următoarea adresă de internet www.lugasudejos.ro

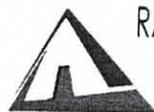
Publicul interesat poate înainta comentarii/observații la Planul Urbanistic Zonal în termen de 10 zile de la data publicării anunțului

PRIMAR
SORBAN Levente



RESPONSABIL URBANISM
ING. ERDEI Robert Imre





MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
DENUMIRE LUCRARE:	P.U.Z. PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL
AMPLASAMENT:	BIHOR, ORAȘ ALEȘD ȘI COM. LUGAȘU DE JOS, N. CAD. 102643 -Aleșd și 50460 – Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 – Lugașu de Jos
PROIECTANT:	B.I.A. COVĂCESCU E.A. RALUCA Oradea, str. Cometei, nr. 2, CUI 32550797
NUMĂR PROIECT:	339/2022
FAZA:	AVIZE
DATA:	MAR. 22

1.1.OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului **CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR** pentru introducerea în intravilan ca trup a terenului identificat cu CF 50460, nr. cad. 50460 – Lugașu de Jos, parcelarea și reglementarea CF 102643 – cad. 102643 – Aleșd și CF 50460, nr. cad. 50460 – Lugașu de Jos în vederea înființării unui parc industrial. Din punct de vedere a amplasamentului zona studiată este poziționată în partea de vest a Orașului Aleșd la intrarea în localitate dinspre Oradea, pe partea stângă a drumului european DE 60 (DN1). Suprafața totală a terenului studiat este de 84973 m² (43411+41562 m² = 84973 m²).

Planul urbanistic zonal va studia amplasamentul propus și va reglementa detaliat următoarele:

- dimensiunile și funcțiunile construcției propuse
- modul de încadrare în planul de amplasament studiat
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- aliniament obligatoriu propus și retrageri față de limitele parcelei
- echiparea cu utilități
- zonele de protecție

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- În conformitate cu C.U. nr. 1328/15.12.2021:
- terenul identificat cu nr. cad. 102643 are suprafața de 44229 din acte și 43411 (măsurată) din care 41927 m² cu categoria de folosință conf. CF este arabil și 452+1032= 1484 m² este neproductiv. Terenul este situat în UTR11 și 12 ID2+IS - unități industriale cu emisii

reduse de mediu pe terenuri propuse și zonă de servicii diverse. Pe latura de nord terenul este mărginit de un canal aflat în administrația ANIF;

- terenul identificat cu nr. cad. 50460 Lugașu de Jos este situat în extravilanul localității Lugașu de Jos și are suprafața de 42330 m² din acte și 41562 măsurată din care 4861+34668=39529 m² cu categoria de folosință conf. CF este arabil respectiv 661+1352=2013 m² este neproductiv. Rețeaua de energie electrică se află în proximitatea parcelei

Pentru ambele terenuri:

- amplasamentul este afectat de rețele de utilitate publică aflate în administrarea SC Electrica SA (LES), SC Telekom SA și are un front de 287 ml la DN1 - E60 - în afara plăcuțelor de intrare-ieșire din localitatea, lucrările se vor executa cu respectarea condițiilor impuse de Compania națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România ȘA.

În corelare cu documentațiile de urbanism aprobate, se impune corelarea solicitării beneficiarului cu propunerile de dezvoltare ale zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Conf. C.U. nr. 1328/15.12.2021, amplasamentul studiat se află parțial în extravilanul com. Lugașu de Jos și parțial în intravilanul orașului Aleșd, fiind situat în partea de vest a orașului Aleșd la intrarea în localitate dinspre Oradea, pe partea stângă a drumului european DE 60 (DN1). Folosința actuală a terenului conf. CF este parțial arabil și parțial neproductiv și are suprafața de 84973 m².

Proprietatea studiată se prezintă ca fiind un teren stabil situat între terenuri pe care se desfășoară activități agricole în extravilan respectiv servicii în intravilan. Accesibilitatea către zona studiată se realizează prin drumul european 60 DE60 (DN1).

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Amplasamentul studiat CF 50460, nr. cad. 50460 – Lugașu de Jos și CF 102643-Aleșd, nr. cad. 102643 – Aleșd, are folosința actuală CF este parțial arabil și parțial neproductiv și are suprafața de 84973 m². Amplasamentul studiat se află parțial în extravilanul com. Lugașu de Jos și parțial în intravilanul orașului Aleșd și este poziționat în partea de vest a orașului Aleșd la intrarea în localitate dinspre Oradea, pe partea stângă a drumului european DE 60 (DN1). Suprafața măsurată a terenului studiat este de 84973 m².

Prezenta documentație se întocmește în vederea înființării unui parc industrial al cărui obiectiv general este sprijinirea dezvoltării economice locale prin asigurarea utilităților în Parcul Industrial pentru atragerea de investitori și asigurarea condițiilor de funcționare necesare companiilor rezidente.

Obiectivul proiectului este realizarea unui PUZ în concordanță cu cerințele actuale de dezvoltare ale județului prin stabilirea coordonatelor necesare și pornind de la premisa că zona are un rol catalizator pentru dezvoltarea unui Parc Industrial.

Datele de temă furnizate de beneficiar sunt:

- Certificat de urbanism nr. 1328/15.12.2021

4. INDICATORI PROPUȘI

Se solicită introducerea în intravilan ca trup a terenului identificat cu nr. cad. 50460, CF 50460 – Lugașu de Jos, parcelarea și reglementarea CF 102643 – cad. 102643 – Aleșd și CF 50460 - cad. 50460 – Lugașu de Jos în vederea înființării unui parc industrial. Din punct de vedere a amplasamentului zona studiată este poziționată în partea de vest a orașului Aleșd la intrarea în localitate dinspre Oradea, pe partea stângă a drumului european DE 60. Suprafața măsurată a terenului studiat este de 84973m².

Terenul studiat cuprinde nr. cad. 102643 – Aleșd și 50640 – Lugașu de jos, CF 102643 – Aleșd și 50640 – Lugașu de jos, cu o suprafață de 84973 m² (43411+41562 m² = 84973m²), cu următoarele condiții de construibilitate:

- număr loturi destinate unităților industriale și de depozitare: 11 - cu suprafețe diferite, cu posibilitatea unor modificări privitoare la comasarea sau divizarea acestora, funcție de cerințele specifice ale investitorilor în condițiile respectării prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- S. parcelă: min. 3000 m²
- front la stradă: min. 25 m
- P.O.T. max. = 70%
- C.U.T. max. = 1.5
- retrageri de la stradă: min. 10.00 m
- retrageri laterale: min. 6.00 m
- retrageri spate: min. 6.00 m
- spațiu verde: min. 20% din suprafața parcelei
- H. max. clădiri: 25.0 m, pentru anexe tehnologice (coșuri, furnale etc.) se pot admite înălțimi maxime de până la 60.00 m (în condițiile obținerii tuturor avizelor tehnice necesare)
- spații verzi: min. 20% din suprafața lotului, iar în zonele de retragere față de aliniament, min. 50% din suprafața acestora vor fi amenajate ca spații verzi
- locurile de parcare aferente funcțiunilor în incintă, conform HGR 525/1996
- lotul 12 este lot destinat gospodăriei comunale aferentă parcului industrial
- împrejurimi transparente spre stradă cu soclu opac (/h. soclu max. 0.80 m), opace spre curțile de serviciu cu h. max. 2.50 m.
- accesul către parcul industrial se va realiza prin drumul european DE 60 (DN1)
- amplasamentul este afectat de rețele de utilitate publică aflate în administrarea SC Electrica SA (LES), SC Telekom SA și are un front de 287 ml la DN1 - E60 - în afara plăcuțelor de intrare-ieșire din localitatea, lucrările se vor executa cu respectarea condițiilor impuse de Compania națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA
- condițiile impuse de avizele tuturor instituțiilor avizatoare se vor implementa ulterior obținerii acestora.

5. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Din punct de vedere urbanistic zona are un caracter urbanistic cu tendință de dezvoltare actuală, dar și spre viitor pentru funcțiuni industriale.

În zona studiată sau în apropiere nu există monumente de arhitectură sau valori culturale, și nu au fost identificate resurse ale subsolului.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE U.T.R.

Prezenta propunere nu contrazice prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

7. CATEGORII DE CONSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVAȚĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

În sarcina investitorului:

- elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale localității Aleșd - Lugașu de Jos și Consiliul Județean (certificat de urbanism etc.)

- reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității
 - orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.
- În sarcina administrației publice:
- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.



arh. Raluca E. Covăcescu





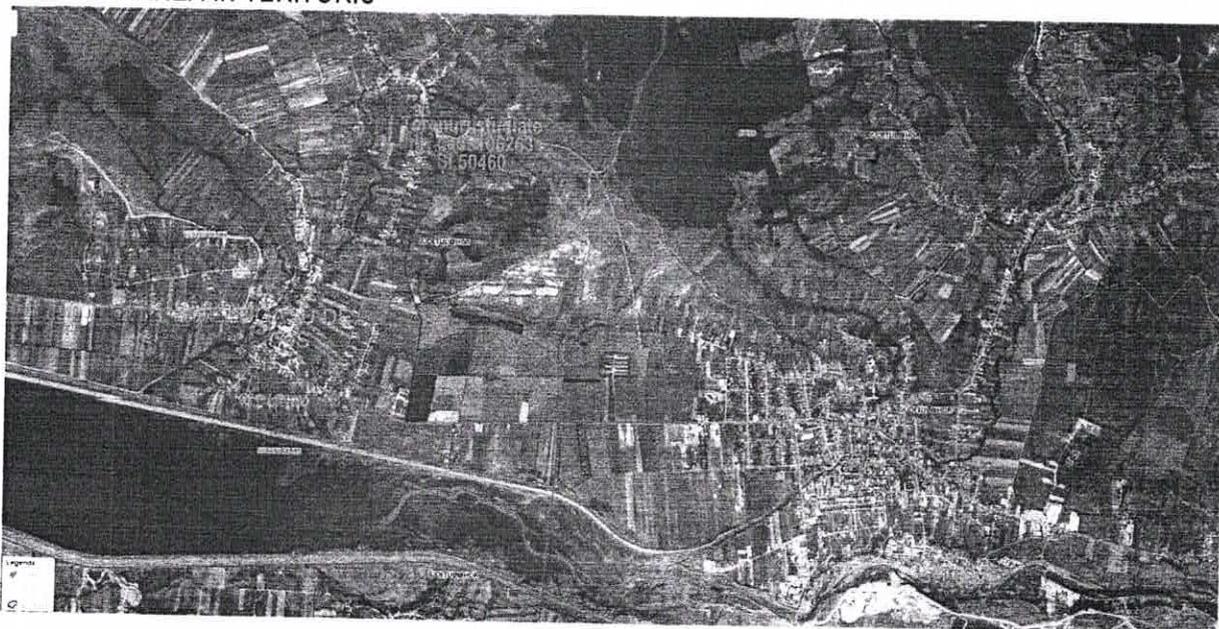
Lucrare
Amplasament

: PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL
: orașul Aleșd și Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos,
CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos

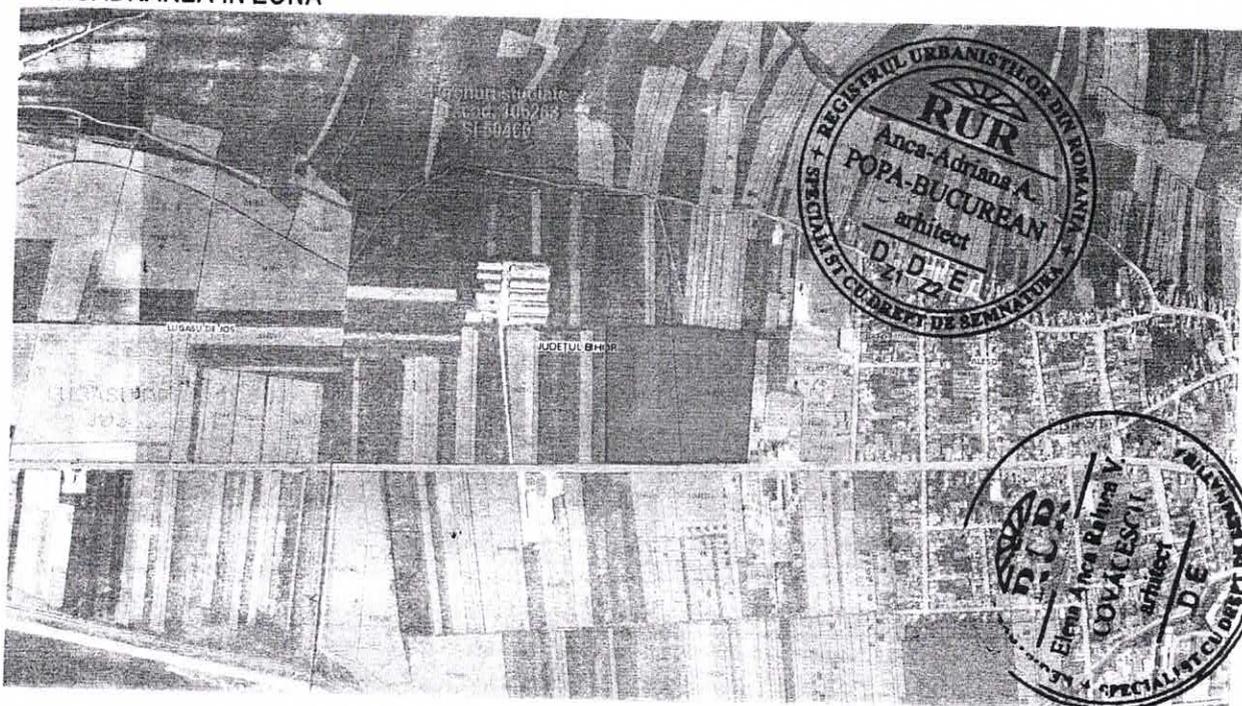
Beneficiar
U01

: CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

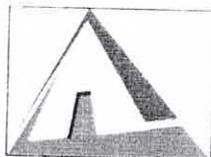
ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU



ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



COVĂCESCU E.A. RALUCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ



Oradea, str. Cometei, nr. 2

BENEFICIAR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
LUCRARE

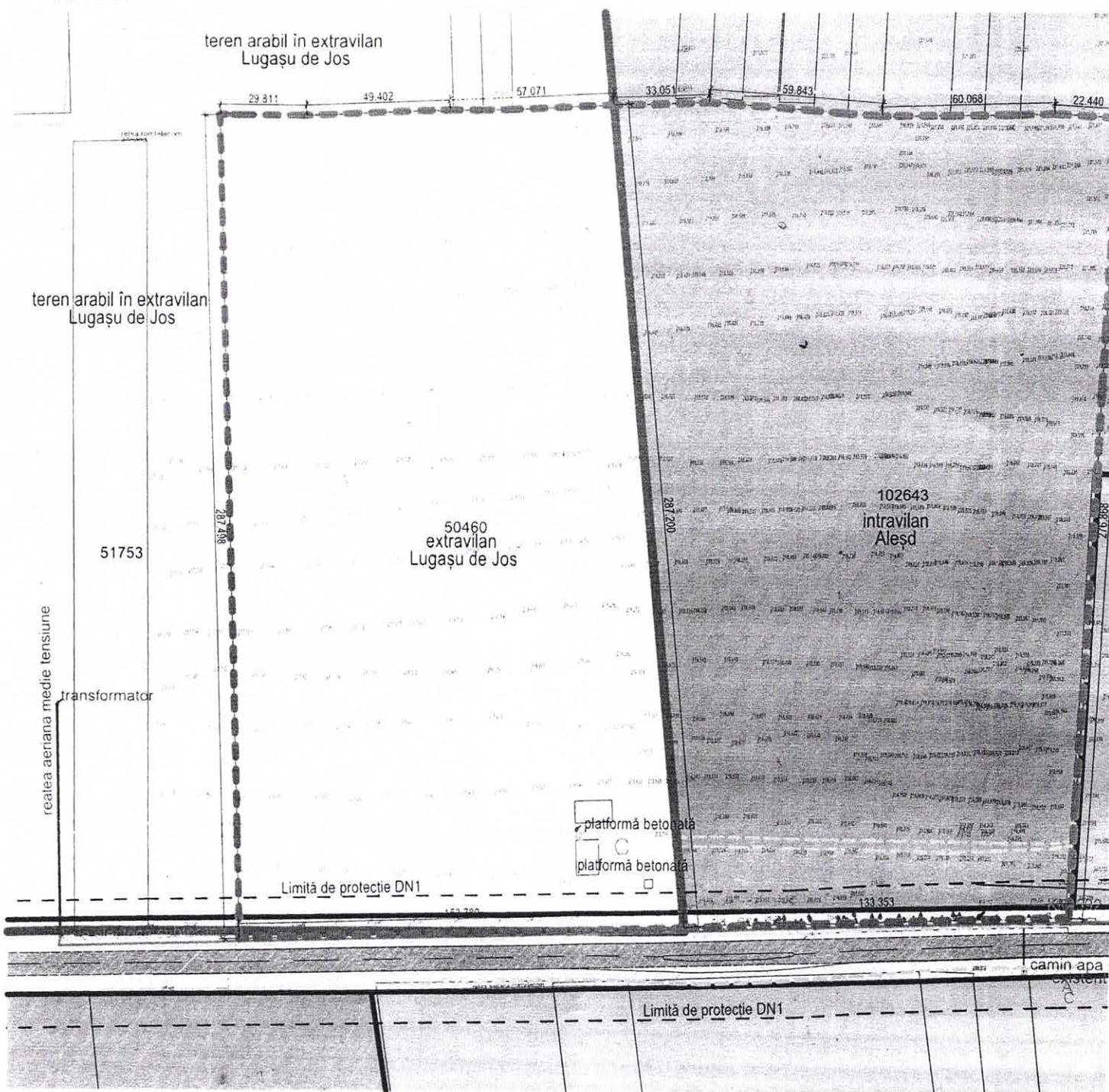
PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL
Orașul Aleșd și comuna Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și
50460 - Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos

DATA	SCARA	PL. NR.	PR. N
MAR. 22	-	U01	339_2

ȘEF PROIECT arh. Raluca E. Covăcescu
PROIECTANT arh. Anca Popa-Bucurean

**ÎNCADRARE ÎN TERITRIU
SI ÎN ZONĂ**

SITUAȚIE EXISTENTĂ
SC. 1:2000

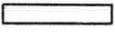


LEGENDĂ

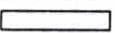
LIMITE

-  Limita UAT
-  Limită teren care a generat PUZ-ul nr. cad. 102643 și 50460
-  Limite cadastrale
-  Limite UTR

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

-  Zonă adiacentă DN1 - E60
-  Drum național DN1 - E60

ZONE FUNCȚIONALE

-  Zonă mixtă formată din unități industriale și de depozitare, și zonă de instituții publice și servicii
-  Zonă instituții publice și servicii
-  Teren arabil situat în extravilan Lugașu de Jos

Terenurile care au generat PUZ-ul sunt identificate cu nr. cad. 102643 -Aleșd (și intravilan) și 50460 Lugașu de Jos (situat în extravilan). Cele două terenuri se limitează administrativă dintre cele două unități administrative de bază conf. l.ii OCPI.

Conf. CU nr. 1328/15.12.2021;

- terenul identificat cu nr. cad. 102643 are suprafața de 44229 din acte și 43411 (mă din care 41927 m² cu categoria de folosință conf. CF este arabil și 452+1032= 1484 m² neproductiv. Terenul este situat în UTR11 și 12 ID2+IS - unități industriale cu emisii rec mediu pe terenuri propuse și zonă de servicii diverse. Pe latura de nord terenul este r de un canal aflat în administrația ANIF;
- terenul identificat cu nr. cad. 50460 Lugașu de Jos este situat în extravilanul l. Lugașu de Jos și are suprafața de 42330 m² din acte și 41562 măsurată din care 4861 =39529 m² cu categoria de folosință conf. CF este arabil respectiv 661+1352= 2013 neproductiv. Rețeau de energie electrică se află în proximitatea parcelei

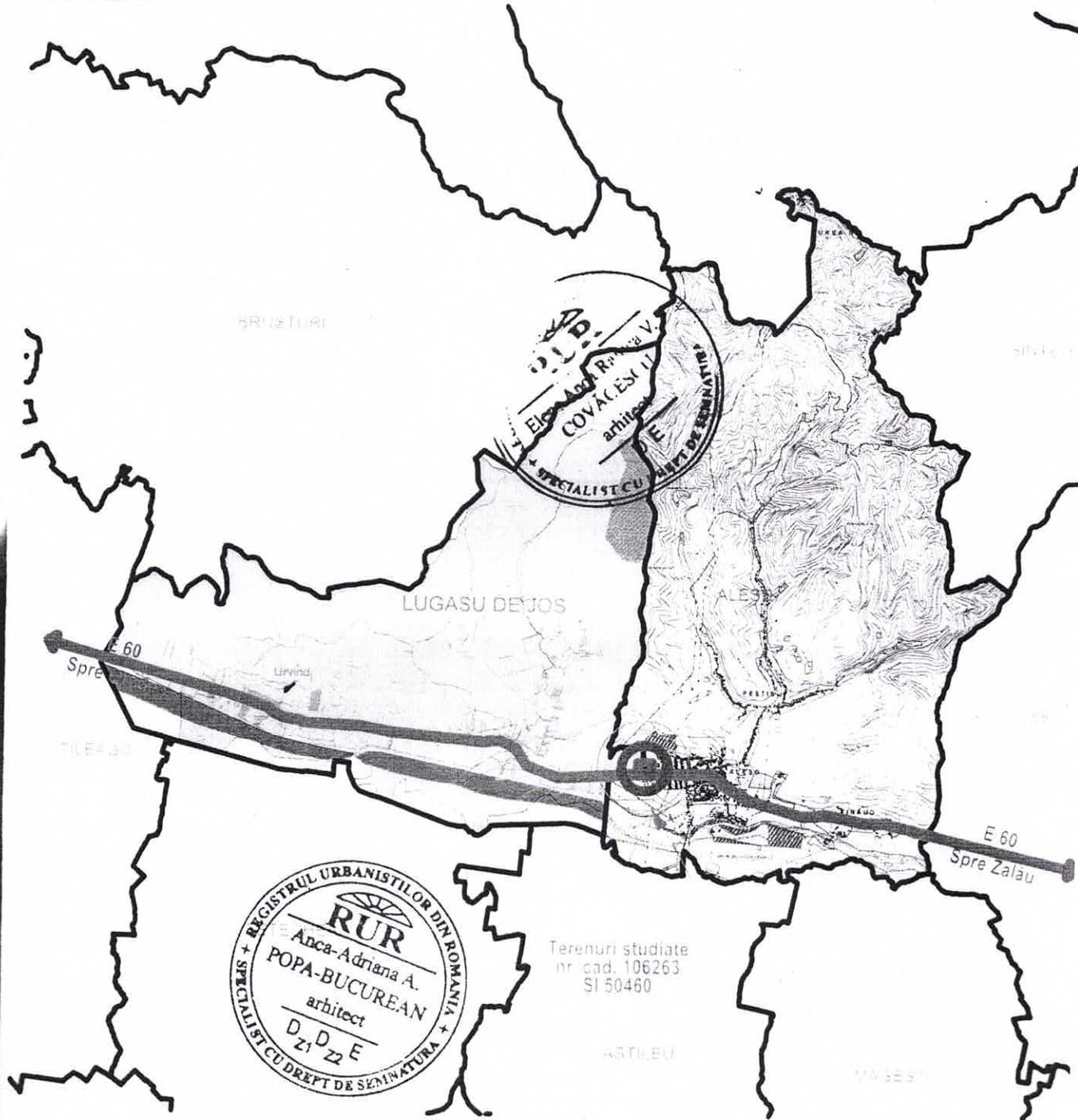
Pentru ambele terenuri:
- amplasamentul este afectat de rețele de utilitate publică aflate în administrarea SC E SA (LES), SC Telekom SA și are un front de 287 ml la DN1 - E60 - în afara plăcu intrare-ieșire din localitatea, lucrările se vor executa cu respectarea condițiilor im Company națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA.



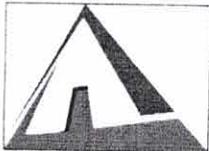
Lucrare : PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL
 Amplasament : orasul Aleșd și Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos
 Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ, sc. 1:2000

ÎNCADRARE ÎN UATB LUGAȘU DE JOS-ALEȘD
 SC. 1:120000



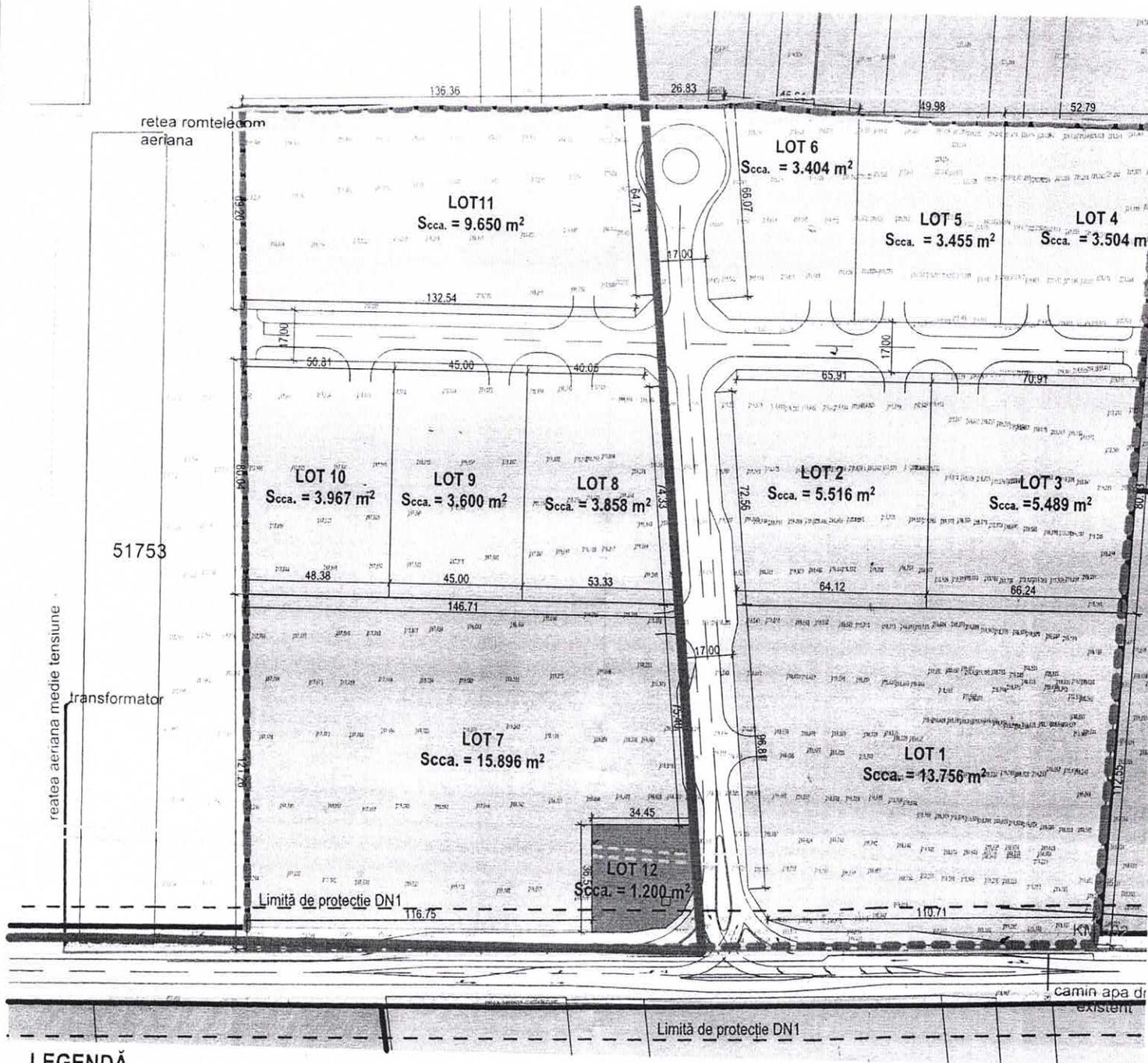
COVĂCESCU E.A. RALUCA
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ



Oradea, str. Cometei, nr. 2
 CIF 32550797

BENEFICIAR CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR		DATA	SCARA	PL. NR.	PR.
LUCRARE PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL Orasul Aleșd și comuna Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos		MAR 22	1 2000	U02	339
ȘEF PROIECT	arh. Raluca E. Covăcescu				
PROIECTANT	arh. Anca Popa-Bucurean				
ÎNTOCMIT	arh. Anca Popa-Bucurean				

**SITUAȚIE
 EXISTENTĂ**



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita UAT
- Limită teren care a generat PUZ-ul nr. cad. 102643 și 50460
- Limite cadastrale
- Limite UTR

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

- Zonă adiacentă DN1 - E60
- Carosabil
- Trotuare
- Spațiu verde amenajat

ZONE FUNCȚIONALE

- Zonă mixtă formată din unități industriale și de depozitare, și zonă de instituții publice și servicii
- Zonă instituții publice și servicii
- Teren arabil situat în extravilanul Lugașu de Jos
- Gospodărie aferentă parcului

Unități industriale și de depozitare

- număr loturi destinate unităților industriale și de depozitare: 11 - cu suprafețe diferite, cu posibilitatea unor modificări privitoare la comasarea sau divizarea acestora, funcție de cerințele specifice ale investitorilor în condițiile respectării prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- S. parcela: min. 3000 m²
- front la stradă: min. 25 m
- P.O.T. max. = 70%
- C.U.T. max. = 1,5
- retrageri de la stradă: min. 10.00 m
- retrageri laterale: min. 6.00 m
- retrageri spate: min. 6.00 m
- H. max. clădiri: 25.0 m, pentru anexe tehnologice (coșuri, frunale etc.) se permite înălțimi maxime de până la 60.00 m (în condițiile obținerii tuturor avizelor tehnice necesare)
- spații verzi: min. 20% din suprafața lotului, iar în zonele de retragere față de aliniament, min. 50% din suprafața acestora vor fi amenajate ca spații verzi
- locurile de parcare aferente funcțiilor în incintă, conform HGR 525/1996
- lotul 12 este lot destinat gospodăriei comunale aferentă parcului industrial
- împrejurimi transparente spre stradă cu soclu opac (h. soclu max. 0.80 m) opace spre curțile de serviciu cu h. max. 2.50 m.
- amplasamentul este afectat de rețele de utilitate publică aflate în administrarea SC Electrica SA (LES), SC Telekom SA și are un front de 287 m la DN1 - E60 în afara plăcuțelor de intrare-ieșire din localitatea, lucrările se vor executa respectarea condițiilor impuse de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA
- condițiile impuse de avizele tuturor instituțiilor avizatoare se vor implementa ulterior obținerii acestora



Lucrare

Amplasament

Beneficiar

U03

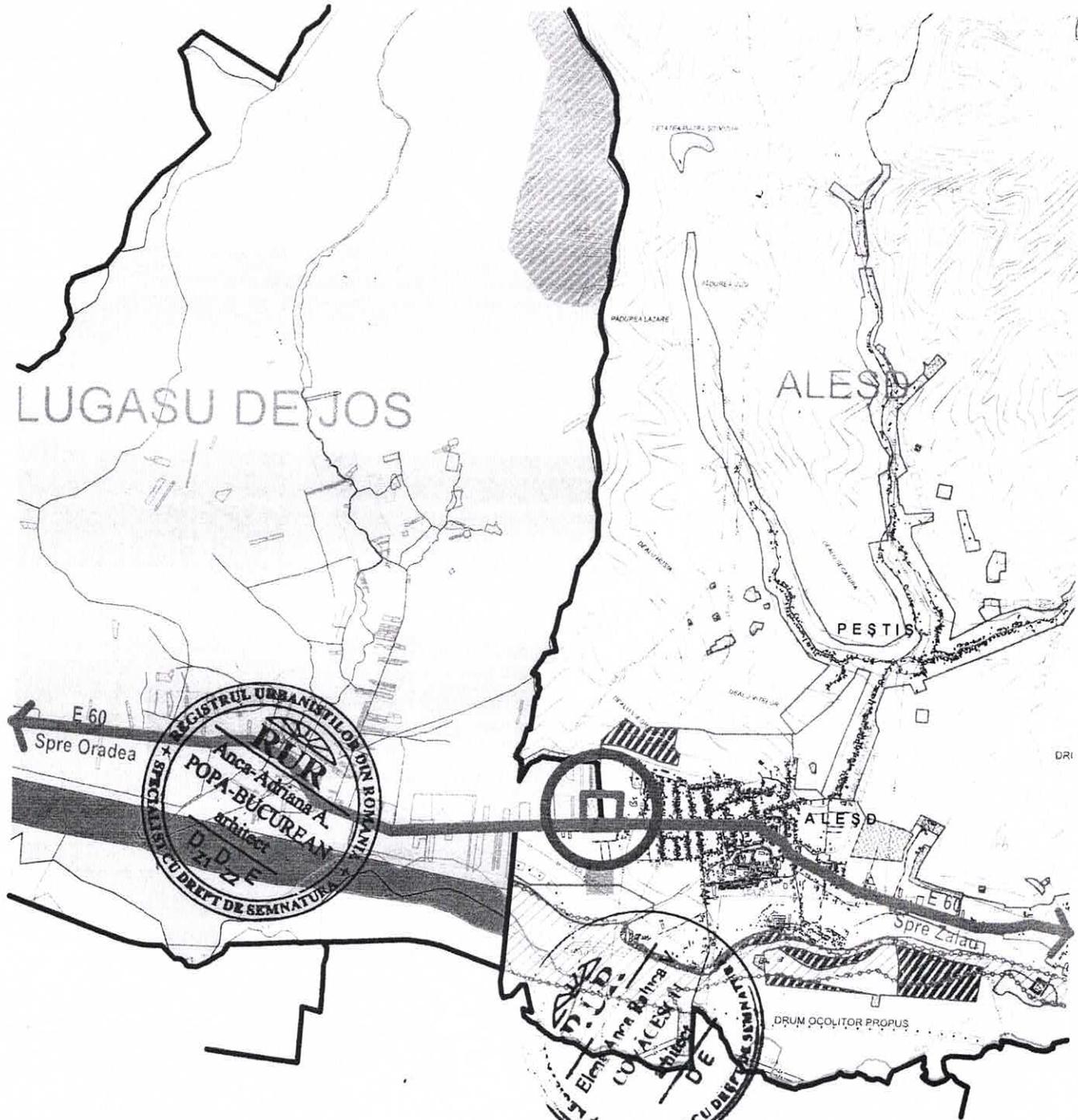
: PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL

: orasul Aleșd și Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos

: CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

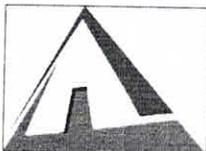
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, sc. 1:2000

REGLEMENTĂRI MACRO
SC. 1:25000



SE PROPUNE introducerea în intravilan ca TRUP a terenului identificat cu CF 50460, nr. cad. 50460 - Lugașu de Jos, parcelarea și reglementarea CF 102643-Aleșd - cad.102643 - Aleșd și CF 50460 - cad. 50460 - Lugașu de Jos în vederea înființării unui parc industrial.

COVĂCESCU E.A. RALUCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ



Oradea, str. Cometei, nr. 2
CIF 32550797

BENEFICIAR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
LUCRARE

PUZ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL
Orasul Aleșd și comuna Lugașu de Jos, nr. cad. 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos, CF 102643 - Aleșd și 50460 - Lugașu de Jos

ȘEF PROIECT arh. Raluca E. Covăcescu

PROIECTANT arh. Anca Popa-Bucurean

ÎNTOCMIT arh. Anca Popa-Bucurean

DATA	SCARA	PL. NR.	PR. NR.
MAR. 22	1:2000	U03	339_22

REGLEMENTĂRI
URBANISTICE

CARTE FUNCİARĂ NR. 50460
COPIE

Carte Funciară Nr. 50460 Lugașu de Jos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lugașu De Jos, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50460	Din acte: 42.330 Masurata: 41.562	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
10439 / 24/07/2012		
Act Administrativ nr. INCH CF 2921, din 06/08/2003 emis de B.C.P.I. Alesd (Titlul de Proprietate 1915/2003 Primaria Alesd, Adeverinta nr 2611/18.07.2012 Lugașu de Jos, Documentatia Cadastrala vizata de OCPI Bihor.);		
B1	-se infiinteaza imobilul cu nr cad 50460 in scris in CFE 50460 UAT Lugașu de Jos rezultat din suprafata de 42330 mp din imobilul cu nr top 1780/1 in scris in CF 1260 Alesd, intabulat sub B 21 prin inch Cf 2921/16.09.2003;	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA ALESD, CIF:12677240 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 1260 Alesd, inch Cf 2921/16.09.2003</i>	A1 / B.3
17599 / 13/08/2021		
Act Notarial nr. CVC 1200, din 12/08/2021 emis de Curea Lup Calin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL ALESD, DOMENIUL PUBLIC	/ B.4 A1
23336 / 05/11/2021		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 156, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI ALESD; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 24328, din 03/11/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 276, din 26/10/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) JUDEȚUL BIHOR, DOMENIUL PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

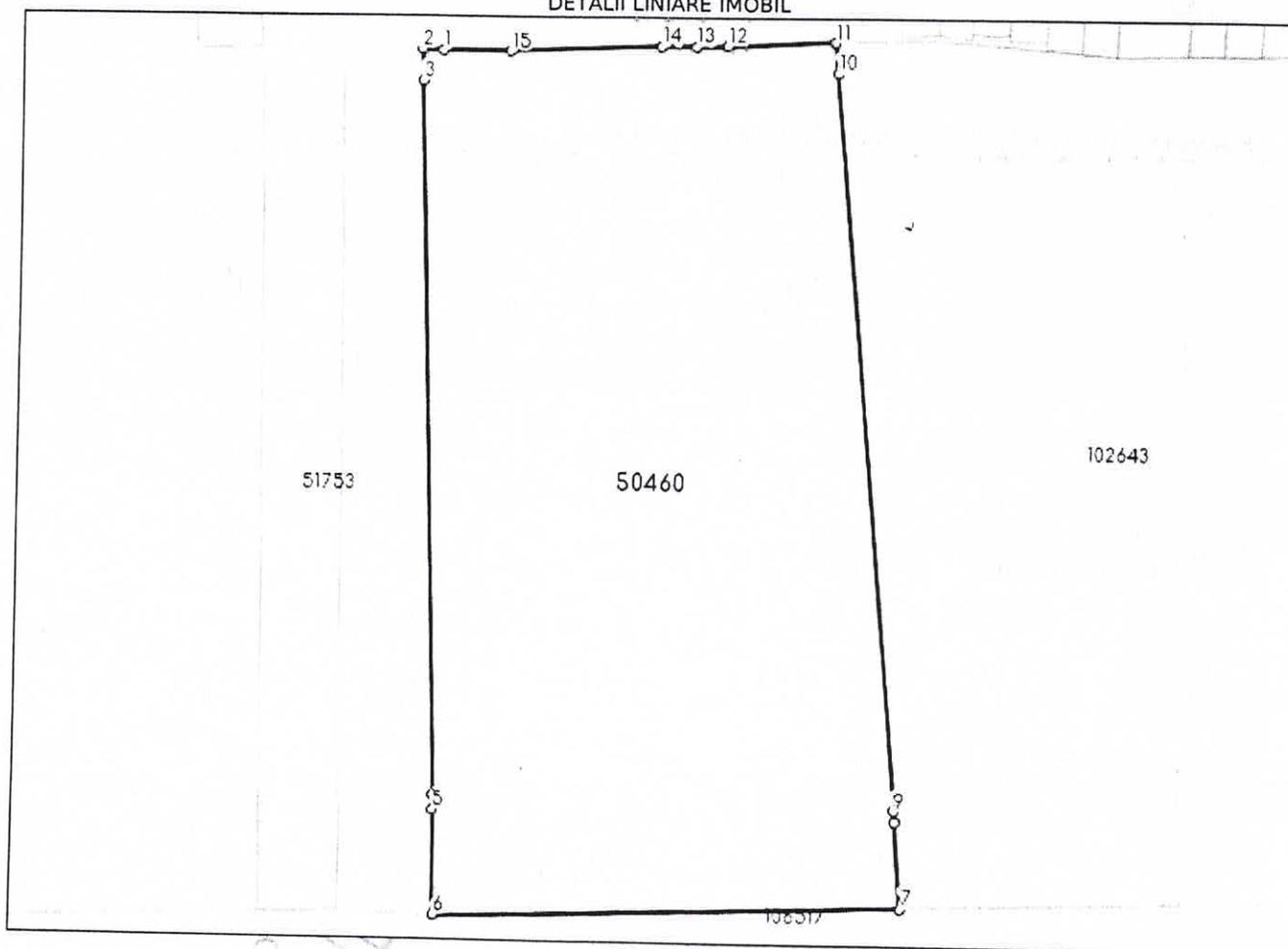
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50460	Din acte: 42.330 Masurata: 41.562	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.861	-	-	-	
2	neproductiv	DA	661	-	-	-	
3	arabil	DA	34.688	-	-	-	
4	neproductiv	DA	1.352	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.832
2	3	10.521

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (→ (m))
3	4	236.949
4	5	5.163
5	6	34.865
6	7	153.789
7	8	28.813
8	9	3.561
9	10	244.467
10	11	10.36
11	12	35.274
12	13	10.432
13	14	11.375
14	15	50.115
15	1	22.37

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Circuitul
Civil