



Primăria Municipiului Oradea

Instituția Arhitectului Șef

Compartimentul Avizări

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprob,
Ilie BOLOJAN
Primar

Nr. înregistrare:

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Introducere teren in intravilan si parcelare teren in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unor zone de dotari/servicii generale si o zona destinata amplasarii unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere) cu alei, platforme carosabile, spatii verzi, parcareri aferente functiunii si reglementare acces - str.Calea Aradului – Zona Aeroport, nr.cad. 18308, 18309, 18310, 18311 si 18312 - Oradea si cota parte din parcela 3336/1-Santandrei

Prezenta lucrare depusă cu nr.141282/08.12.2010 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de catre arh.Radu Fortis, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Biro Ecaterina, SC Enigmatica SRL, Mester Ioan, Negrau Ileana si Primaria Municipiului Oradea, in baza certificatului de urbanism nr.2973/19.10.2009 in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unei zone de servicii generale si o zona destinata amplasarii unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere) cu alei, platforme carosabile, spatii verzi, parcareri aferente functiunii, intr-o zona preponderent agricola, prin extinderea intravilanului municipiului Oradea, in zona strazii Calea Aradului – Zona Aeroport si reglementarea acceselor la teren, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat in extravilanul localitatii Oradea in zona sud-vestica a municipiului, in apropierea aeroportului Oradea si are ca vecinatati:

- La nord: terenuri agricole proprietati private situate in extravilan;
- La est: limita intravilan existent – proprietati private situate in zona functionala C8;
- La sud-vest: terenuri agricole proprietati private situate in extravilan.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul situat in extravilan avand destinatia de teren agricol, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Accesul la amplasament se va realiza din DN79 pe cele doua drumuri existente (de la limita sudica si respectiv estica a amplasamentului).

Situatia juridica a terenului

Terenurile luate in studiu in suprafata totala de 51.062,0mp identificate cu nr.cad.18308 inscris in CF nr.156215-Oradea in favoarea beneficiarilor Biro Ecaterina si Negrau Ileana,

nr.cad.18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, nr.cad.18310 in scris in CF nr.156212-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, nr.cad.18311 in scris in CF nr.156216-Oradea in favoarea beneficiarei SC Enigmatica SRL, nr.cad.18312 in scris in CF nr.150126-Oradea in favoarea beneficiarilor Mester Ioan cu sotia Magdalena, si cota parte (S=14262,0mp) de teren din parcela nr.3336/1-Santandrei aflat in proprietatea municipiului Oradea (fiind teren aflat la dispozitia Comisiei de aplicare a Legilor Fondului Funciar – Adresa nr.80325/15.08.2009 a Directiei Juridice din cadrul PMO).

Echiparea edilitara a terenului

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectul actual al drumurilor, necorespunzatoare traficului, si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea retelei stradale pana la parcelele beneficiarilor in vederea asigurarii accesibilitatii, conform HGR 525/1996 si Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea la viitoarele loturi ce se propun prin PUZ.

Conform prevederilor din plansa “U02– Plan de situatie-Reglementari” aferenta proiectului nr.304/2010 intocmit de catre arh. Radu Fortis, prin prezentul PUZ se propune :

- amplasarea unor zone de dotari/servicii generale corespunzator zonei functionale C8 (pe terenurile identificate cu nr.cad. 18310, 18311, 18312 si cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 18308 si respectiv pe cota parte (S=14262,0mp) de teren din parcela nr.3336/1-Santandrei, teren aflat la dispozitia Comisiei de aplicare a Legilor Fondului Funciar – Adresa nr.80325/15.08.2009 a Directiei Juridice din cadrul PMO);
- amplasarea unei zone destinate amplasarii unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere) pe cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.18308;
- reglementarea acceselor conform prevederilor din plansa “U03- Circulatia terenurilor” aferenta PUZ;
- amenajarea de parcări, platforme betonate si zone verzi aferente functiunii;
- amenajarea unor perdele plantate de protectie in scopul realizarii unei bariere de protectie intre zona de servicii generale (C8) si respectiv zona cladirilor cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere);
- pentru zone de dotari/servicii generale (zona functionala C8):
 - POTmaxim = 45%; CUTmaxim = 1,2;
 - pentru parcelele identificate cu nr.cad. 18310, 18311, 18312:
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor publice existente (de la limita estica a amplasamentului) si propuse (nr.cad.18309) si respectiv 7,0m din axul drumului public existent la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399);
 - limita de implantare : minim 12,0m din axul drumului existent la limita estica a amplasamentului, minim 13,0m din axul drumului existent la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399) si respectiv minim 18,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309);
 - pentru cota parte de teren (C8) din parcela identificata cu nr. cad. 18308:
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor publice existente si propuse (nr.cad.18309 si nr.topo 3399);
 - limita de implantare: minim 12,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309) si respectiv minim 13,0m din axul drumului existent de la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399);

- retragere spate (pentru cota parte de teren (C8) din parcela identificata cu nr. cad. 18308): minim 9,0m;
- pentru zona cladirilor cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere):
 - POTmaxim = 35%; CUTmaxim = 0,60;
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad. 18309);
 - limita de implantare: minim 12,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309);
 - retragere spate (pentru cota parte de teren din parcela identificata cu nr. cad. 18308) : minim 9,0m;
- accesul la amplasament se va realiza din DN79 pe cele doua drumuri existente (de la limita sudica si respectiv estica a amplasamentului).

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principala functiune propusa in zona este cea de comert.

Prin prezentul PUZ se propun:

- (1) – Extindere intravilan si parcelare teren in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unor zone de servicii generale (C8) si o zona destinata amplasarii unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere);
- (2) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele;
- (3) – Reglementarea drumurilor de acces la amplasamentul propus.

Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : S = 51.062,0mp.
Terenul introdus in intravilan se va scoate din circuitul agricol.

Modernizarea circulatiei

Principalele disfunctionalități ale zonei sunt prospectul actual al străzilor, necorespunzătoare traficului, prospect ce va fi reglementat prin prezentul PUZ.

Proiectantul a luat in studiu posibilitatea modernizării căilor de acces pentru a se transforma in artere principale cu prospect de minim 12,0m.

In conformitate cu prevederile din PUZ, plansa “U03 - Circulatia terenurilor” se propune:

- largirea drumului de la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399) la profil transversal de 14,0m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea drumului de la limita estica a amplasamentului (adiacent canalului) la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- crearea unui drum, cu destinatia de drum public (pe directia sud-nord, pe terenul identificat cu nr.cad. 18309) cu profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Drumul de la limita sudica a amplasamentului (identificat prin nr.topo 3399) propus a se largi la profil transversal de 14,0m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din :

- drumul existent (identificat cu nr.topo 3399),
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan.

Drumul de la limita estica a amplasamentului (adiacent canalului) propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din :

- drumul existent (adiacent canalului),
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan.

Drumul public nou propus (pe directia sud-nord) cu profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan.

Terenul destinat largirii drumurilor existente si constituirii noului drum se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa "U03 - *Circulatia terenurilor*" si ofertei de donatie autentificate notarial nr. 3978/29.10.2007.

In urma cedarii terenului si trecerii acestuia in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara

In perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentare cu energie electrica.

Conform angajamentului autentificat notarial aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 1310/07.10.2009,
- Adresa nr.80325/15.08.2009 a Directiei Juridice din cadrul PMO.

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr. 215/2001(r) privind Administratia Publica Locala, a Legii nr. 350/2001(r) privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991(r) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Introducere teren in intravilan, parcelare teren cu zone de dotari/servicii si cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere), cu alei, platforme carosabile, spatii verzi, parcuri aferente functiunii si reglementare accese, str.Calea Aradului – Zona Aeroport, nr.cad. 18308, 18309, 18310, 18311 si 18312 - Oradea si cota parte din parcela 3336/1-Santandrei, conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune:

(1) – Extindere intravilan si parcelare teren in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unor zone de servicii generale (C8) si o zona cu amplasarea unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere) .

(2) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele;

(3) – Reglementarea drumurilor de acces la amplasamentul propus.

- Suprafata de teren propusa a se introduce in intravilan : S = 51.062,0mp;

- Terenul introdus in intravilan se va scoate din circuitul agricol;

- Propuneri- Reglementari urbanistice :

- Amplasarea constructiilor si realizarea acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansele "U02– *Plan de situatie-Reglementari*" si "U03 - *Circulatia terenurilor*" aferente proiectului nr.304/2010 intocmit de catre arh. Radu Fortis, prin prezentul PUZ. Astfel se propune :

- amplasarea unor zone de dotari/servicii generale corespunzator zonei functionale C8 (pe terenurile identificate cu nr.cad. 18310, 18311, 18312 si cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 18308 si respectiv pe cota parte (S=14262,0mp) de teren din parcela nr.3336/1-Santandrei, teren aflat la dispozitia Comisiei de aplicare

a Legilor Fondului Funciar – Adresa nr.80325/15.08.2009 a Directiei Juridice din cadrul PMO);

- amplasarea unei zone destinate amplasarii unor cladiri cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere) pe cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.18308;
- reglementarea acceselor conform prevederilor din plansa “U03- *Circulatia terenurilor*” aferenta PUZ;
- amenajarea de parcări, platforme betonate si zone verzi aferente functiunii;
- amenajarea unor perdele plantate de protectie in scopul realizarii unei bariere de protectie intre zona de servicii generale (C8) si respectiv zona cladirilor cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere);
- pentru zone de dotari/servicii generale (zona functionala C8):
 - POTmaxim = 45%; CUTmaxim = 1,2;
 - pentru parcelele identificate cu nr.cad. 18310, 18311, 18312:
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor publice existente (de la limita estica a amplasamentului) si propuse (nr.cad.18309) si respectiv 7,0m din axul drumului public existent la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399);
 - limita de implantare : minim 12,0m din axul drumului existent la limita estica a amplasamentului, minim 13,0m din axul drumului existent la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399) si respectiv minim 18,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309);
 - pentru cota parte de teren (C8) din parcela identificata cu nr. cad. 18308:
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor publice existente si propuse (nr.cad.18309 si nr.topo 3399);
 - limita de implantare: minim 12,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309) si respectiv minim 13,0m din axul drumului existent de la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399);
 - retragere spate (pentru cota parte de teren (C8) din parcela identificata cu nr. cad. 18308): minim 9,0m;
- pentru zona cladirilor cu functiuni mixte (birouri, sedii firma, locuinte de serviciu, spatii de expunere):
 - POTmaxim = 35%; CUTmaxim = 0,60;
 - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad. 18309);
 - limita de implantare: minim 12,0m din axul drumului public nou propus (nr.cad.18309);
 - retragere spate (pentru cota parte de teren din parcela identificata cu nr. cad. 18308) : minim 9,0m;
- accesul la amplasament se va realiza din DN79 pe cele doua drumuri existente (de la limita sudica si respectiv estica a amplasamentului).

- Modernizarea circulatiei

- In conformitate cu prevederile din PUZ, plansa “U03 - *Circulatia terenurilor*” se propune:
 - largirea drumului de la limita sudica a amplasamentului (nr.topo 3399) la profil transversal de 14,0m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor);
 - largirea drumului de la limita estica a amplasamentului (adiacent canalului) la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
 - crearea unui drum, cu destinatia de drum public (pe directia sud-nord, pe terenul identificat cu nr.cad. 18309) cu profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

- Drumul de la limita sudica a amplasamentului (identificat prin nr.topo 3399) propus a se largi la profil transversal de 14,0m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din :
 - drumul existent (identificat cu nr.topo 3399),
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan;
- Drumul de la limita estica a amplasamentului (adiacent canalului) propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din :
 - drumul existent (adiacent canalului),
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan;
- Drumul public nou propus (pe directia sud-nord) cu profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui din cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 18309 in scris in CF nr.156219-Oradea in favoarea beneficiarei Biro Ecaterina, ca teren extravilan;
- Terenul destinat largirii drumurilor existente si constituirii noului drum se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa "U03 - *Circulatia terenurilor*" si ofertei de donatie autentificate notarial nr. 3978/29.10.2007;
- In urma cedarii terenului si trecerii acestuia in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- Echiparea tehnico-edilitara
 - in perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentare cu energie electrica;
 - conform angajamentului autentificat notarial, aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Maria Turbucz