



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: 301673

Data: 12.10.2010

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Organizare interioară Campus III
str. Universității nr.1, nr.cad. 9579 - Oradea

Prezenta lucrare la fază de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 301673/09.12.2010 a fost elaborată de SC Nova Proiect SRL, în baza certificatului de urbanism 1710/25.05.2010 la solicitarea beneficiarului Universitatea Oradea, reprezentată de d-nul Gordan Ioan Mircea având ca scop identificarea și soluționarea problemelor de disfuncționalitate în campusul universitar.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ, este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea de sud a localității.

În zona studiată se pot identifica două zone cu identități distincte:

- zona fostei unități militare care se află în administrarea Universității din Oradea;
- zona care separă Campusul II de Campusul III și care se află în administrarea Consiliului Județean Bihor;

Conform Regulamentului Zonării Funcționale a municipiului Oradea, aprobat prin HCL. Nr.49/2000, amplasamentul se află în zona R2 care permite realizarea de locuințe unifamiliale.

Situația juridică

Din punct de vedere juridic terenul necesar realizării investiției, în suprafață totală de S= 38.455mp, identificat cu nr.cad. 9579 și înscris în CF3174 – Oradea, se află în proprietatea Municipiului Oradea, beneficiarul având drept de folosință și administrare asupra terenului iar clădirile existente din zona studiată au fost transmise în folosință gratuită Universității din Oradea conform Hotărârii nr. 107/31.07.2009 și Hotărârii nr. 49/27.04.2010 de către Consiliul Județean Bihor.

Echiparea edilitară a zonei este constituită din rețele de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare, telefonie și termoficare.

Propuneri- Reglementări urbanistice

Prin tema program se propune identificarea amplasamentelor ce se pretează la dezvoltări ulterioare atât pentru investiții noi cât și modernizări, extinderi, refuncționalizări și care va completa reglementările din PUZ-ul aprobat prin HCL nr.1015/17.12.2009 – "Organizare interioară Campus I și Campus II".

Conform prevederilor din planșa "04/U- Plan Reglementări" aferenta proiectului întocmit de către SC NOVA PROIECT SRL – arh.Muth Octavian se propune:

- reambularea situației existente: fond construit, drumuri, alei, spații verzi, terenuri de sport, rețele edilitare, vecinătăți, împrejurii;
- stabilirea zonelor de dezvoltare a obiectivelor de învățământ și anexele necesare: suprafețe, funcțiuni, indicatori urbanistici propuși, regim de înălțime, căi de acces și echipare edilitară;
- integrarea Campusului III în structura majoră, legături carosabile și pietonale;
- organizarea rețelei de circulație carosabile și pietonale în incinta Campusului I, II și III, legătura cu rețeaua stradală orașenească, accese în incinte, spații pentru parcare, platforme gospodărești;
- organizarea și sistematizarea spațiilor verzi, plantații propuse;
- organizarea și modernizarea rețelelor exterioare edilitare;
- demarcarea subzonelor funcționale distincte și întocmirea Regulamentelor de urbanism pentru fiecare subzonă în parte;
- regim maxim de înălțime propus: P+3E;
- POTmaxim = 30%, CUTmaxim = 1,0 indici calculați pe întreaga suprafață de teren;

În zona Campusului III au fost delimitate două unități teritoriale de referință: UTR5 și UTR6.

UTR 5 :

- va cuprinde suprafața de teren $S = 15.665\text{mp}$ situată între Campusul II și Campusul III (zona situată în fostul parc al unității militare) care se află în administrarea Consiliului Județean Bihor ;
- zona în care sunt prevăzute construcții cu densitate redusă;
- parcări amenajate (52 locuri), spații verzi, alei carosabile și pietonale;
- clădiri propuse cu funcțiune mixtă de învățământ și complementare;

UTR 6:

- zona incintei în suprafață de $S = 22.790\text{mp}$ care se află în administrarea Universității din Oradea, care formează Campusul III;
- zona în care sunt prevăzute construcții cu funcțiuni de învățământ și funcțiuni mixte (învățământ și complementare);
- extinderi la clădiri existente cu funcțiune de învățământ;
- demolare clădire corp C54 în regim de înălțime parter;
- parcări amenajate (78 locuri), spații verzi, alei carosabile și pietonale;
- regim maxim de înălțime propus: P+3E (pentru cele două UTR-uri) ;

POTmaxim = 30%, CUTmaxim = 1,0 - indici calculați pe întreaga suprafață de teren;

Circulația terenurilor

Accesul se va realiza din strada Universității pe drumul existent ce separă UTR5 de UTR6. Se propune o bretea de circulație care continuă drumul de acces în Campus II și o bretea din str. Toamnei, paralelă cu str. Universității ce leagă aleile carosabile din incinta, conform propunerii din planșa "03/U- Plan Circulația terenurilor" aferenta PUZ..

În zona definită de UTR 5 și UTR 6 se pot realiza investiții noi în baza unor Planuri urbanistice de detaliu.

Echiparea tehnico-edilitară

Asigurarea utilităților se face prin racordare la rețelele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, energie electrică, telefonie și canalizare.

Regulamentul Local de Urbanism

Aferent celor două incinte s-au formulat o serie de reglementări urbanistice, specifice fiecărui UTR.

În zona studiată prin documentația de urbanism se acceptă doar construcții destinate activității de învățământ, activități administrative și de întreținere, funcțiuni complementare activității de învățământ: biblioteci, terenuri și sală de sport, spații de cazare și alimentație publică exclusiv destinată studenților.

UTR 5 – Sunt permise lucrări de : construire, demolare, consolidare și extindere la construcții existente, mansardare (fără a se modifica geometria acoperișului), amenajări a căilor de acces, a spațiilor verzi și a platformelor destinate parcării.

UTR 6 – Sunt permise lucrări de: extindere la construcții existente, mansardare (fără a se modifica geometria acoperișului), amenajări a căilor de acces, a spațiilor verzi și a platformelor destinate parcării, reabilitarea rețelelor edilitare existente.

Bilanț teritorial – UTR 6 – teren aflat în administrația Universității – CAMPUS III

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafață mp	Suprafață %
1.	Teren pentru construcții existente/propuse	5.675	24,90
2.	Teren pentru drumuri/accese betonate	4.276	18,75
3.	Teren destinat pt. amenajare spații verzi	12.839	56,35
4.	TOTAL	22.790	100

Bilanț teritorial – UTR 5 – teren aflat în administrația Consiliului Județean Bihor

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafață mp	Suprafață %
1.	Teren pentru construcții existente/propuse	2.368	15,11
2.	Teren pentru drumuri/accese betonate	2.000	12,70
3.	Teren destinat pt. amenajare spații verzi	11.563	72,19
4.	TOTAL	15.665	100

Bilanț teritorial – UTR 5 – UTR6

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafață mp	Suprafață %
1.	Teren pentru construcții existente/propuse	8.045	21,00
2.	Teren pentru drumuri/accese betonate	6.276	16,50
3.	Teren destinat pt. amenajare spații verzi	24.134	62,50
4.	TOTAL	38.455	100

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize:

- aviz CMUAT nr. 671/ 23.06.2010
- aviz SC Compania de Apă SA nr.23026/25.08.2010,
- aviz Electrica SA nr. 60201000563/27.08.2010,
- acordul Consiliului Județean Bihor (pentru lucrările propuse) nr. 13517/25.11.2010 și nr. 13515/25.11.2010 ;

În temeiul art.38 lit.k), lit.r) și art.46 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

PROPUNEM **Consiliului Local al municipiului Oradea**

aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Organizare interioară Campus III, str. Universității nr.cad. 9579 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul de urbanism aferent, conform documentației tehnice anexate:

În zona studiată prin documentația de urbanism se acceptă doar construcții destinate activității de învățământ, activități administrative și de întreținere, funcțiuni complementare activității de învățământ: biblioteci, terenuri și sală de sport, spații de cazare și alimentație publică exclusiv destinată studenților.

Conform prevederilor din planșa "04/U- Plan Reglementări" aferentă proiectului întocmit de către SC NOVA PROIECT SRL – arh.Muth Octavian se propune:

- reambularea situației existente: fond construit, drumuri, alei, spații verzi, terenuri de sport, rețele edilitare, vecinătăți, împrejurimi;
- stabilirea zonelor de dezvoltare a obiectivelor de învățământ și anexele necesare: suprafețe, funcțiuni, indicatori urbanistici propuși, regim de înălțime, căi de acces și echipare edilitară;
- integrarea Campusului III în structura majoră, legături carosabile și pietonale;
- organizarea rețelei de circulație carosabile și pietonale în incinta Campusului I, II și III, legătura cu rețeaua stradală orășenească, accese în incinte, spații pentru parcare, platforme gospodărești;
- organizarea și sistematizarea spațiilor verzi, plantații propuse;
- organizarea și modernizarea rețelelor exterioare edilitare;
- demarcarea subzonelor funcționale distincte și întocmirea Regulamentelor de urbanism pentru fiecare subzonă în parte;
- regim maxim de înălțime propus: P+3E;
- POTmaxim = 30%, CUTmaxim = 1,0 indici calculați pe întreaga suprafață de teren;

În zona Campusului III au fost delimitate două unități teritoriale de referință: UTR5 și UTR6.

UTR 5 :

- va cuprinde suprafața de teren S= 15.665mp aflată între Campusul II și Campusul III (zona situată în fostul parc al unității militare) care se află în administrarea Consiliului Județean Bihor;
- zona în care sunt prevăzute construcții cu densitate redusă;
- parcări amenajate (52 locuri), spații verzi, alei carosabile și pietonale;
- clădiri propuse cu funcțiune mixtă de învățământ și complementare;
- sunt permise lucrări de : construire, demolare, consolidare și extindere la construcții existente, mansardare (fără a se modifica geometria acoperișului), amenajări a căilor de acces, a spațiilor verzi și a platformelor destinate parcarii.

UTR 6:

- zona incintei in suprafata de $S= 22.790\text{mp}$ care se afla in administrarea Universitatii din Oradea, care formeaza Capusul III;
- zona in care sunt prevazute constructii cu functiuni de invatamant si functiuni mixte (invatamant si complementare);
- extinderi la cladiri existente cu functiune de invatamant;
- demolare cladire corp C54 in regim de inaltime parter;
- parcari amenajate (78 locuri), spatii verzi, alei carosabile si pietonale;
- regim maxim de inaltime propus: P+3E (pentru cele doua UTR-uri) ;
- sunt permise lucrari de: extindere la constructii existente, mansardare (fara a se modifica geometria acoperisului), amenajari a cailor de acces, a spatiilor verzi si a platformelor destinate parcarii, reabilitarea retelelor edilitare existente.

POTmaxim = 30%, CUTmaxim = 1,0 indici calculati pe intreaga suprafata de teren;

In zona definita de UTR 5 si UTR 6 se pot realiza investitiile noi in baza unor Planuri urbanistice de detaliu.

Circulatia terenurilor

Accesul se va realiza din strada Universitatii pe drumul existent ce separa UTR5 de UTR6. Se propune o bretea de circulatie care continua drumul de acces in Campus II si o bretea din str. Toamnei, paralela cu str. Universitatii ce leaga aleile carosabile din incinta conform propunerii din plansa "03/U- Plan Circulatia terenurilor" aferenta PUZ.

Echiparea tehnico-edilitara

Asigurarea utilitatilor se face prin racordare la retelele edilitare existente in zona: alimentare cu apa, energie electrica, telefonie si canalizare.

Arhitect șef
Lucia Iacob

întocmit
Maria Turbucz