



## 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 PUZ modificador – Magazine și servicii comerciale**  
**str. Clujului nr 199 – Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr.190864/19.07.2010 și completată ulterior cu nr.209102/12.08.2010 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către arh.Popescu Sturz Adrian, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.2472/23.07.2010 la solicitarea beneficiarei SC BADOR SA, în scopul modificării zonării funcționale, a regimului de înălțime și a parametrilor tehnici de utilizare a terenului studiat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 940/30.10.2008.

### Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea estică a localității, în zona de ses.

SC Bador SA este situată pe platforma industrială de est care se racordează la linia CF Oradea - Cluj.

Conform PUZ aprobat prin HCL 940/2008, pe terenul care a generat PUZ-ul este prevăzută zona de locuințe R7.

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

### Situația juridică

Terenul luat în studiu, în suprafața totală de  $S = 92368 \text{ mp}$  identificat cu nr. topo. 7947/8, 8166/26, 8166/27, 8166/28, 8167/6, 8170/76, 8170/77, 8170/78, 8170/79, 8170/80, 8170/81, 8170/82, 8170/83, 8170/84, 8170/85, 8170/86, 8170/87, 8170/88, 8170/89, 8170/90, 8170/91, 8170/92, 8170/93, 8170/94, 8170/64, 8170/65, 8170/66, 7947/6, 8166/24, 8170/49, 8170/52, 8170/53, 8170/54, 8170/55, 8170/56, conform planului de situație vizat OCPI nr. 1641/11.08.2008, se află în proprietatea SC Bador SA.

### Descrierea soluției propuse

Față de PUZ-ul aprobat, se dorește modificarea zonării funcționale, a parametrilor tehnici de utilizare a terenului, a regimului de înălțime și organizarea circulației.

Se propune:

1. Modificarea zonarii functionale, pe intreg amplasamentul, in zona functionala C4 – zona comerciala (locuinte, magazine, birouri) de interes orasenesc si functiuni complementare, fata de zonarea functionala aprobata prin HCL nr. 940/30.10.2008 (doua subzone de locuit de tip R7, o subzona de locuit de tip R3b si o subzona comerciala de tip C5);

2. Modificarea indicilor de utilizare a terenului;

- de la POTmaxim aprobat = 80% la POT maxim propus = 45%;

- de la CUTmaxim aprobat = 5 la CUTmaxim propus = 2,5 ;

3. Modificarea regimului maxim de inaltime de la P+14 la P+4E:

4. Modificarea limitei de implantare a constructiilor: de la minim 32,0m la minim 25,0m din axul str. Calea Clujului

Amenajarea incintei (platforme betonate, alei carosabile si private, locuri de parcare) se va realiza conform prevederilor din plansa U3- *Reglementari*, din proiectul intocmit de arh. Popescu Sturz Adrian:

- Se vor amenaja spatii verzi si locuri de parcare conform HGR 525/1996.

#### Organizarea circulatiei

1. Accesul la parcela se face din strada Calea Clujului, printr-o intersectie semaforizata, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 940/30.10.2008 si a propunerilor prezentate in plansa U3 - *Reglementari*, cu respectarea cerintelor avizului nr.268023/07.07.2008 de la Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier.

2. Se preia din PUZ-ul aprobat propunerea de creare a unei artere de circulatie in interiorul zonei, cu 2 fire de circulatie, cu caracter public, care va asigura legatura cu reseaua stradala existenta str. Micsandrelor si str. Moliere;

Intersectia propusa se va face pe cheltuila beneficiarului iar terenul necesar realizarii acesteia se va ceda domeniului public, conform plansei U2 – *Proprietati asupra terenurilor* si ofertei de donatie autentificata notarial. Dupa acceptarea donatiei, terenul se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public;

3. Se renunta la drumul colector prevazut a separa zona de locuit de zona comerciala avand in vedere ca prin actuala documentatie se propune o singura zona functionala pe intreg amplasamentul studiat.

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retelele existente in zona.

Prezentul PUD a obtinut :

- aviz CMUAT nr.1325/22.12.2010
- notificarea nr.7462/10.08.2010 de la Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Cluj Napoca ;
- aviz nr.268023/07.07.2010 de la Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier ;
- Oferta de donatie autentificata notarial nr. 1226/15.09.2010;

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

**propunem**  
**Consiliului Local al municipiului Oradea**

Aprobarea Planului Urbanistic de Zonal modificator – Magazine si servicii comerciale str. Clujului nr 199 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune :

1. Modificarea zonarii functionale, pe intreg amplasamentul, in zona functionala C4 – zona comerciala (locuinte, magazine, birouri) de interes orasenesc si functiuni complementare, fata de zonarea functionala aprobata prin HCL nr. 940/30.10.2008 (doua subzone de locuit de tip R7, o subzona de locuit de tip R3b si o subzona comerciala de tip C5);

2. Modificarea indicilor de utilizare a terenului;

- de la POTmaxim aprobat = 80% la POT maxim propus = 45%;

- de la CUTmaxim aprobat = 5 la CUTmaxim propus = 2,5 ;

3. Modificarea regimului maxim de inaltime de la P+14 la P+4E:

4. Modificarea limitei de implantare a constructiilor: de la minim 32,0m la minim 25,0m din axul str. Calea Clujului

Amenajarea incintei (platforme betonate, alei carosabile si private, locuri de parcare) se va realiza conform prevederilor din plansa U3- *Reglementari*, din proiectul intocmit de arh. Popescu Sturz Adrian:

- Se vor amenaja spatii verzi si locuri de parcare conform HGR 525/1996.

*Organizarea circulatiei*

- Accesul la parcela se face din strada Calea Clujului, printr-o intersectie semaforizata, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 940/30.10.2008 si a propunerilor prezentate in plansa U3 - *Reglementari*, cu respectarea cerintelor avizului nr.268023/07.07.2008 de la Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier.

- Se preia din PUZ-ul aprobat propunerea de creare a unei artere de circulatie in interiorul zonei, cu 2 fire de circulatie, cu caracter public, care va asigura legatura cu reseaua stradala existenta str. Micsandrelor si str. Moliere;

Intersectia propusa se va face pe cheltuila beneficiarului iar terenul necesar realizarii acesteia se va ceda domeniului public, conform plansei U2 – *Proprietati asupra terenurilor* si ofertei de donatie autentificata notarial. Dupa acceptarea donatiei, terenul se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public;

- Se renunta la drumul colector prevazut a separa zona de locuit de zona comerciala avand in vedere ca prin actuala documentatie se propune o singura zona functionala pe intreg amplasamentul studiat.

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retelele existente in zona.

Arhitect sef  
Lucia Iacob

intocmit,  
Camelia Ciente