

Primaria Municipiului Oradea
Arhitect Sef
Birou Avizari Planuri Urbanistice CMUAT
Nr. _____/_____

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan pentru amplasare hala de productie
confectii metalice si sediu firma str. Santaului nr. Cad.2494, Oradea

Prezenta lucrare depusa cu nr. 141706/15.07.2008 in faza de P.U.Z., proiect intocmit de arh. Czirjak Jozsef-Levente, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.4253/11.12.2007 la solicitarea societatii SC Stelite SRL reprezentata prin dl. Szilagyi Ludovic in scopul introducerii in intravilan a terenului situat pe str. Santaului, nr. cad. 2494, determinarii conditiilor de amplasare a unei hale de productie confectii metalice si a sediului firmei, reglementarea accesului la parcela, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si echiparea cu utilitati edilitare.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in considerare pentru amplasarea obiectivelor propuse, este situat in extravilanul municipiului Oradea, in partea de nord-vest la frontul strazii Santaului.

Terenul nu se afla in perimetrul constructibil aprobat prin PUG, iar pentru amplasarea obiectivului propus se impune scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul municipiului.

In prezent terenul este liber de constructii si se doreste schimbarea functiunii acestuia din teren arabil in zona cu functiune C8, care potrivit regulamentului Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin HC.L. nr.49/2000, este destinat activitatilor comerciale cu consum de teren, producatoare de zgomot.

Amplasamentul studiat se afla in partea dreapta a drumului ce leaga municipiul Oradea de localitatea Santau Mic. Intre parcela studziata si actuala limita de intravilan a municipiului Oradea se afla parcele de teren proprietatea unor societati comerciale respectiv ale unor persoane fizice care si-au dat acordul pentru introducerea acestora in intravilanul municipiului Oradea.

Situatia juridica

Terenul in suprafata de 4.100 mp identificat cu nr. cadastral 2494 inscris in CFNDF nr.1487- Oradea, se afla in proprietatea SC Stelite SRL.

Accesul la amplasamentul propus se face din drumul Santaului care se ramifica din drumul national DN19, drum existent cu profil transversal de 15m.

Din punct de vedere al dotarilor edilitare in zona exista doar retele de alimentare cu energie electrica.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Prin tema program se propune introducerea in intravilan a amplasamentului studiat precum si a terenurilor aflate in partea de est pana la limita intravilanului municipiului, in vederea amplasarii unei hale de productie confectii metalice si a sediului de firma.

Principala functiune propusa este C8 destinata activitatilor comerciale cu consum de teren, producatoare de zgomot.

Amplasarea obiectivelor propuse se va face conform plansei U/3 – Reglementari urbanistice - Retele, acestea constand in: (1) – hala productie confectii metalice in regim de inaltime parter; (2) – cladire de birouri(sediu firma) in regim de inaltime P+1 si zona de circulatie auto si platforma de parcare;

Hala de productie se amplaseaza in continuarea cladirii de birouri, pe latura lunga a parcelei, retrasa la 1,00m fata de mejdia dreapta. Cotele de gabarit ale intregii constructii propuse sunt 56,00m x 12,00 m.

Accesul in incinta depozitului se va realiza din strada Santaului, cu profil transversal de 12,00m. Avandu-se in vedere perspectiva relationata cu drumul expres Oradea-Santandrei se impune asigurarea unei rezerve de teren care sa permita extinderea strazii Santaului la profil transversal de 22,00m si amenajarea a patru benzi de circulatie. In consecinta limita de implantare a constructiilor este de min. 11,00m din axul strazii Santaului.

In interiorul parcelei se vor amenaja alei carosabile pentru deservirea obiectivelor propuse si spatii de parcare cu capacitate totala de noua locuri.

Indicii de utilizare a terenului : P.O.T. = 16,39%, C.U.T. = 0,18 se incadreaza in limitele stabilite de Regulamentul de Urbanism aferent PUZ-ului: POT max = 35%; CUT = 0,7.

Echiparea tehnico-edilitara: pentru alimentarea cu apa se propune executarea unui foraj de exploatare, pentru canalizarea apelor uzate se va executa un sistem de canalizare prin rezervor vidanjabil iar pentru alimentarea cu energie electrica se propune bransarea la retea existenta in zona.

Bilant teritorial

S total teren studiat	4100 mp	100%
S constructii	672 mp	16,39%
S alei si platforme betonate	1300 mp	31,70%
S spatii verzi	2128 mp	51,91%

Suprafata totala de teren propusa pentru introducerea in intravilan este de 36.283 mp.

Prezentul PUD a obtinut urmatoarele avize:

- Acord unic nr. 863/26.06.2008;
- Aviz CMUATnr.583/22.04.2008 ;
- Aviz CJUAT nr. 236/24.10.2008 ;
- Aviz ANIF nr. 6478/15.10.2008 ;

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

Propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zoanl –_Extindere intravilan pentru amplasare hala de productie confectii metalice si sediu firma str. Santaului nr. Cad.2494, Oradea cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- introducerea in intravilan a terenului cu suprafata de 36.283 mp;
- zona functionala propusa C8 destinata activitatilor comerciale cu consum de teren, producatoare de zgomot.
- amplasarea cladirilor pe parcela cu nr. cad.2494 fata de axul strazii Santaului: min.11,00m;
- regim de inaltime: P pentru hala de productie si P+1 pentru sediu de firma;
- P.O.T. max = 35,00%, C.U.T.max = 0,7;
- Amenajare de alei carosabile si noua locuri de parcare in interiorul parcelei;
- Echiparea cu utilitati a obiectivului propus: put forat pentru alimentare cu apa; bazin vidanjabil pentru colectarea apelor uzate si racordarea la retea de alimentare cu energie electrica existenta in zona;

Arhitect sef

intocmit
Dorina Milici