



## 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: 140969

Data: 10.12.2009

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere și etajare clădire existentă, schimbare destinație în spații comerciale și birouri, str. Meșteșugarilor nr. 31/A, nr. cad. 20663-Oradea

Prezenta lucrare la fază de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 115500/21.10.2009 și completările 140969/7.12.2009, a fost elaborată de SC DePopa Invest SRL, în baza certificatului de urbanism 2220/13.07.2009 la solicitarea beneficiarului Moga Călin Petrică, având ca scop stabilirea condițiilor de extindere și etajare a unei construcții în vederea amenajării de spații comerciale și birouri, situată pe str. Meșteșugarilor nr.31/A, a condițiilor de accesibilitate, regimul juridic al terenurilor și rezolvarea circulației în zona studiată.

#### Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de vest a localității, într-o zonă de locuințe ce tinde să se transforme în zonă comercială și de servicii.

Terenul care a generat PUZ-ul este mărginit la sud și la vest de două artere rutiere: str. Hațegului, respectiv str. Meșteșugarilor, la nord și est sunt proprietăți private mobilate cu construcții având funcțiune comercială respectiv de locuință.

În prezent pe terenul studiat, conform schiței cadastrale 76073/28.11.2008 și extras CF 154063-Oradea/16.11.2009, există două case și o anexă, toate în regim de înălțime parter.

Conform Regulamentului Zonării Funcționale a municipiului Oradea, aprobat prin HCL. Nr.49/2000, amplasamentul se află în zona R3a care permite realizarea de locuințe pentru una sau două familii. În zonă sunt permise facilități și spații deschise care-i deservesc pe rezidenți.

#### Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 456mp, este identificat cu nr. cad.20663 și potrivit CF 154063-Oradea, atât terenul cât și construcțiile existente, cu destinația casă și anexă se află în proprietatea beneficiarului Moga Călin Petrică.

Accesul pietonal și carosabil la parcela studiată se face atât din str. Meșteșugarilor cât și din str. Hațegului.

Din punct de vedere al dotărilor edilitare amplasamentul beneficiază de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și rețea de canalizare menajeră și pluvială.

#### Propuneri de organizare urbanistică și reglementări

Prin tema program se propune demolarea anexei C2, modificarea și extinderea la parter până la limita nordică a parcelei și etajarea construcției C1 existente la limita dinspre str. Meșteșugarilor, urmată de schimbarea de destinație din locuință în spații comerciale și birouri.

Din punct de vedere urbanistic s-au stabilit următoarele condiții de amplasare prin PUZ, planșa 3/U–Reglementări urbanistice:

- destinația construcției: spații comerciale și birouri;
- extindere în regim parter a clădirii existente amplasată la frontul str. Meșteșugarilor respectiv Hațegului până la limita nordică a parcelei, condiționat de acordul vecinilor direct afectați;
- etajarea construcției rezultate pentru amenajare birouri;
- regimul de înălțime: P+1;
- indicii de utilizare a terenului: POT max. 65,8%, CUT max. 1,2;

#### Circulația în zonă

Conform planșei 3/U “Reglementări urbanistice” accesibilitatea la obiectivul propus este asigurată atât din str. Meșteșugarilor cât și din str. Hațegului, străzi a caror profil transversal este bine definit în relație cu clădirile deja existente.

În incintă se amenajează un spațiu de parcare aferent noilor funcțiuni, cu capacitate de șapte locuri.

Accesul la magazine și accesul auto la spațiul de parcare se realizează din str. Meșteșugarilor, iar accesul la birouri se face direct din curte.

#### Bilanț teritorial

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafață mp	Suprafață %
1.	Teren pentru construcții	300	65,80
2.	Teren pentru alei și parcaje	146	32
3.	Teren pentru zone verzi	10	2,2
	TOTAL	12.890	100

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

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize și acorduri:

- aviz CMUAT nr. 895/ 5.08.2009
- avizul nr. 18708/10.09.2009 emis de SC C.A.O. SA
- avizul nr.1152/23.09.2009 emis de SC Electrica SA

- avizul nr. 343/14.07.2009 emis de APM Bihor
- avizul nr. 395/19.08.2009 emis de SC Electrocentrale Oradea S.A.
- avizul 243/6.08.2009 emis de SC Distrigaz Vest SA Oradea
- avizul 371/6.08.2009 emis de S.N.T.C. ROMTELECOM S.A.
- avizul favorabil al Direcției Tehnice - Comisia de circulație din cadrul Primăriei municipiului Oradea
- adresa 87998/16.10.2009 emisă de Direcția Tehnică – Compartimentul Protecția Mediului-Spații Verzi din cadrul Primăriei municipiului Oradea
- acordul vecinilor de mejdie nordică și estică pentru extindere, etajare și schimbare de funcțiune

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 și regulamentului de urbanism aferent pentru Extindere și etajare clădire existentă, schimbare destinație în spații comerciale și birouri, str. Meșteșugarilor nr. 31/A, nr. cad. 20663-Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei, conform documentației tehnice anexate:

- Schimbare de destinație din locuință în spații comerciale și birouri
- demolare anexă C2, extindere în regim parter și modificare a clădirii existente C1, amplasată la frontul str. Meșteșugarilor respectiv Hațegului, până la limita nordică a parcelei, condiționat de acordul vecinilor direct afectați;
- etajarea construcției rezultate pentru amenajare birouri;
- regimul de înălțime: P+1;
- indicii de utilizare a terenului: POT max. 65,8%, CUT max. 1,2;
- Organizarea circulației în zonă: accesul se face atât din str. Meșteșugarilor cât și din str. Hațegului. În incintă se amenajează un spațiu de parcare aferent noilor funcțiuni, cu capacitate de șapte locuri. Accesul la magazine și accesul auto la spațiul de parcare se realizează din str. Meșteșugarilor, iar accesul la birouri se face direct din curte.
- Asigurarea utilităților se face prin racordare la rețelele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare.

Arhitect șef

întocmit  
Dorina Milici