



## 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: 11027

Data:

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire centru social si birouri, in regim de inaltime D+P+E+M, pentru consilierea persoanelor nevoiase, str. Otelarilor, nr.cad.3750 - Oradea**

Prezenta lucrare depusa cu nr. 77729/28.07.2009 si completata ulterior cu nr. 11027/27.01.2010 in faza de PUZ., proiect intocmit de SC Urban Proiect SRL- arh. Cristian Moldovan, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 1744/25.04.2009 la solicitarea Parohiei Ortodoxe Romane "Sfanta Vineri" reprezentata de d-ul preot Blaga Stefan in scopul determinarii conditiilor de amplasare a unui centru social si birouri pentru consilierea persoanelor nevoiase pe terenul identificat prin nr.cad.3750 situat pe strada Otelarilor, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, stabilirea regimului de aliniere si de inaltime, circulatia juridica a terenurilor si echiparea cu utilitati edilitare.

#### **Incadrarea in localitate. Situatia existenta**

Zona studiata se afla in partea de sud a municipiului Oradea, pe strada Otelarilor, in apropierea intersectiei strazii Muntele Gaina cu strada Razboieni.

Terenul luat in considerare pentru amplasarea bisericii este situat pe strada Otelarilor, cu acces din aceasta.

In imediata vecinatate a amplasamentului studiat se afla locuinte individuale cu regim mic de inaltime P :- P+E+M si respectiv spatiu de servicii si dotari (statie PECO, cafe-bar, magazine).

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin HC.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona de folosinta R4, zona de locuinte unifamiliale sau pentru doua familii, izolata, cuplata sau insiruita.

Din punct de vedere a dotarilor edilitare zona beneficiaza de retele de alimentare cu apa, canalizare si retea de alimentare cu energie electrica.

#### **Situatia juridica**

Terenul care a generat PUZ-ul, in suprafata de 1760,0mp, este identificat cu nr. cadastral 3750 si se afla in proprietatea privata a Statului Roman, fiind notat dreptul de folosinta in favoarea Parohiei Ortodoxe Romane "Sfanta Vineri".

Circulatia in zona si legatura cu celelalte zone ale orasului sunt asigurate de strada Otelarilor. Accesul carosabil la teren se va face din str.Otelarilor conform plansei 4/U – *Reglementari* aferente PUZ-ului

### **Descrierea solutiei propuse**

Prin tema program se propune amplasarea unui centru social si birouri pentru consilierea persoanelor nevoiase pe terenul identificat prin nr.cad.3750 situat pe strada Otelarilor, si respectiv rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale.

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare prin PUZ, plansa 4/U– *Reglementari* :

- Limita de implantare: minim 1,0m de la aliniamentul strazii Otelarilor si respective minim 0,50m de la aliniamentul aleei carosabile pietonale (situata la limita estica a parcelei, ce faciliteaza accesul pietonal in zona si asigura accesul auto al riveranilor la proprietatile limitrofe, fiind inchis circulatiei auto);
- regim de inaltime propus: D+P+E+M;
- se vor amenaja 2 zone pentru parcare, in incinta, ce asigura un total de minim 9 locuri de parcare aferente functiunii propuse (cu respectarea HGR525/96);
- indici de utilizare a terenului: POT maxim = 29,50%, CUT maxim = 1,15.

Accesul carosabil si pietonal va fi asigurat din strada Otelarilor al carei profil transversal este bine definit de constructiile existente.

Astfel se propune amenajarea a doua accese in incinta, direct din strada Otelarilor.

Asigurarea cu utilitati a obiectivului propus se realizeaza prin racordare la retelele edilitare existente in zona alimentare cu apa, energie electrica si canalizare.

Prezentul P.U.Z. a obtinut urmatoarele avize si acorduri:

- aviz CMUAT nr.868/05.08.2009,
- aviz Compania de Apa nr.13731/06.07.2009, aviz Electrica nr.D13/105/25.01.2010, aviz Romtelecom nr.250/24.06.2009, aviz Gaze Naturale nr.189/24.06.2009,
- decizia Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Cluj Napoca nr. 394/02.11.2009,
- Notificarea nr.1843/26.10.2009 a Ministerului Sanatatii – DSP Bihor,
- Studiu de insorire proiect nr.598/2009, plansa 5/A, intocmitor SC Urban Proiect SRL;
- acordul legalizat notarial vecini nr.3358/07.07.2009;

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 Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

### **propunem**

### **Consiliului Local al municipiului Oradea**

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Construire centru social si birouri, in regim de inaltime D+P+E+M, pentru consilierea persoanelor nevoiase, str. Otelarilor, nr.cad.3750 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune:
- amplasarea si construirea unor cladiri cu destinatia centru social si birouri pentru consilierea persoanelor nevoiase pe terenul identificat prin nr.cad.3750 situat pe strada Otelarilor, si respectiv rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale.
- din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare prin PUZ, plansa 4/U– *Reglementari* :

- limita de implantare: minim 1,0m de la aliniamentul strazii Otelarilor si respective minim 0,50m de la aliniamentul aleei carosabile pietonale (situata la limita estica a parcelei, ce faciliteaza accesul pietonal in zona si asigura accesul auto al riveranilor la proprietatile limitrofe, fiind inchis circulatiei auto);
- regim de inaltime propus: D+P+E+M;
- se vor amenaja 2 zone pentru parcare, in incinta, ce asigura un total de minim 9 locuri de parcare aferente functiunii propuse (cu respectarea HGR525/96);
- indici de utilizare a terenului: POT maxim = 29,50%, CUT maxim = 1,15;
- accesul carosabil si pietonal va fi asigurat din strada Otelarilor al carei profil transversal este bine definit de constructiile existente, astfel propunandu-se amenajarea a doua accese in incinta, direct din strada Otelarilor;
- *Asigurarea cu utilitati* a obiectivului propus se realizeaza prin racordare la retelele edilitare existente in zona alimentare cu apa, energie electrica si canalizare.

Arhitect sef  
Lucia Iacob

Intocmit,  
Calin Hirtea