



## 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 și a parametrilor tehnici de utilizare a terenului și studiat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 940/30.08.2009, pentru a corespunde cerințelor beneficiarului și schimbarea zonării funcționale în C4 pe întreg amplasamentul.

### *Incadrarea în localitate. Situația existentă*

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea estică a localității, în zona de ses, fiind delimitat de:

- la nord – est str. Calea Clujului
- la nord- vest str. Micsandrelor
- la sud- est str. Moliere
- la sud- vest triajul de cale ferată.

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 studiat este prevăzută zona de locuințe care cuprinde trei subzone funcționale: C7, R7, și R3b.

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 de S= 92368mp se află în proprietatea SC Bador SA identificat cu nr. cad. 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 .

### Descrierea solutiei propuse

Fata de PUZ-ul aprobat, se doreste modificarea zonarii functionale si a parametrilor tehnici de utilizare a terenului .

Astfel se propune, pe intreg amplasamentul, zona functionala C4 – zona comerciala (locuinte, magazine, birouri) de interes orasenesc si functiuni complementare.

Deasemenea se propune modificata indicilor de utilizare a terenului si regimului de inaltime propus astfel:

- POTmaxim propus = 45%;
- CUTmaxim propus = 2,5;
- Regimul de inaltime propus = P+4E;

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

- Limita de implantare a constructiilor: minim 25,0m din axul str. Calea Clujului;
- 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 giratie, conform propunerilor prezentate in plansa U3, cu respectarea cerintelor avizului nr.271018/12.08.2010 de la Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier prin care se mentioneaza ca sensul giratoriu nou propus sa fie centrat in axul str. Calea Clujului.

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;

Giratia propusa se va face pe cheltuila beneficiarului iar terenul necesar realizarii acesteia se va ceda domeniului public, iar dupa acceptarea dnatiei se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public;

*Asigurarea utilitatilor*: alimentarea cu apa prin racord la reseaua existenta in zona, canalizarea prin racord la reseaua existenta in zona, alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua electrica din zona.

Prezentul PUD a obtinut :

- aviz CMUAT nr.807/21.07.2010,
- notificarea nr.7462/10.08.2010 de la Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Cluj Napoca ;
- aviz nr.271018/12.08.2010 de la Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier

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 :
- Modificarea zonelor functionale reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.940/2008 propunandu-se pentru intreg amplasamentul zona functionala C4 – zona comerciala (locuinte, magazine, birouri) de interes orasenesc si functiuni complementare
- modificarea regimului de inaltime maxim propus de la P+14, reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.940/2008, la P+4E ;
- modificarea indicilor de utilizare a terenului astfel :
  - POTmaxim propus = 45%;
  - CUTmaxim propus = 2,5;
- amenajarea incintei (platforme betaonate, alei carosabile si private, locuri de parcare) se va realiza conform prevederilor din plansa U3- *Reglementari*, din proiectul intocmit de arh.Popescu Sturz Adrian

*Organizarea circulatiei*

- accesul in incinta se face din strada Calea Clujului, printr-o giratie, conform propunerilor prezentate in plansa U3, cu respectarea cerintelor avizului nr.271018/12.08.2010 Inspectoratul de Politie Judetean Bihor – Serviciul Rutier, prin care se mentioneaza ca sensul giratoriu nou propus sa fie centrat in axul str. Calea Clujului.

- 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;

- giratia propusa se va face pe cheltuila beneficiarului iar terenul necesar realizarii acesteia se va ceda domeniului public, iar dupa acceptarea dnatiei se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public.

*Asigurarea utilitatilor:* alimentarea cu apa prin racord la reseaua existenta in zona, canalizarea prin racord la reseaua existenta in zona, alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua electrica din zona

Arhitect sef  
Lucia Iacob

intocmit,  
Camelia Ciente