

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

Aprobat,
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire complex
comercial-Hypermarket,
cladiri cu spatii pentru servicii, birouri si hotel,
cu parcaje aferente si amenajare
acces in incinta,
Soseaua Borsului nr. 6 – Km3, nr.cad. 10044 si 19250- Oradea

Prezenta documentatie depusa cu nr.96279/14.09.2009 in faza de P.U.Z., proiect intocmit de SC Roca Concept SRL - arh.Covacescu E.Raluca, s-a elaborat la initiativa beneficiarelor SC RND Auto SA, SC Parc Industrial Combinat SRL si SC Imotrust SA, in baza certificatului de urbanism nr. 2423/06.08.2009, pentru construirea unui complex comercial (Hypermarket), a unor cladiri cu spatii pentru servicii, birouri si a unui hotel, respectiv amenajarea accesului in incinta situata pe soseaua Borsului nr. 6 – Km3 (teren identificat cu nr. cadastrale 10044 si 19250), stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Situatia existenta

Terenul luat in studiu este amplasat in partea vestica a municipiului Oradea, pe soseaua Borsului DN1 (E60) Oradea-Bors, partea stanga iesire spre Bors, in apropierea supratraversarii soselei Borsului de catre str.Podului si str.O.Densusianu, fiind invecinat cu drumul de acces la incinta Directiei Ape Crisuri, intr-o zona a carui caracter dominant este reprezentat de functiunea industriala, comerciala si servicii.

Vecinatatile amplasamentului sunt terenuri pe care s-au dezvoltat unitati de industrie si depozitare, de servicii si comert, si soseaua Borsului.

Regulamentul de zonare functionala a municipiului Oradea, situeaza amplasamentul in zona de folosinta comerciala si servicii de tip C8 cu consum mare de teren de tip: servicii comerciale grele, producatoare de zgomot, depozite, etc.

Terenul este traversat de retele edilitare.

Reteaua edilitara este organizata la nivelul retelei de alimentare cu apa, retea de canalizare si retea de fibra optica.

Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de 34.698,0mp, identificat cu nr.cad.19250 este inscris in CF nr.152036-Oradea in favoarea beneficiarei SC RND Auto SA si nr.cad.10044 este inscris in CF nr.152588-Oradea in favoarea beneficiarelor SC Parc Industrial Combinat SRL si SC Imotrust SA.

Amplasamentul este accesibil din soseaua Borsului si drumul lateral (situat pe terenul identificat cu nr. topo 5176), amplasat la limita vestica a amplasamentului studiat.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG-ului municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea retelei stradale (pe cotele parti din terenurile identificate cu nr. cad. 10044 si 19250) pana la terenul beneficiarilor in vederea asigurarii accesibilitatii conform HGR 525/1996 si *Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea* la viitoarele trei loturi ce se propun prin PUZ.

Accesul auto in incinta complexului comercial (Hypermarket), a cladirilor propuse pentru spatii servicii, birouri si hotel, respectiv a zonelor de parcare aferente, se va face dintr-o intersectie fara giratie, proiectata cu semaforizare, care va deservi atat accesul din soseaua Borsului cat si din drumurile preuzinale existente si propuse de-o parte si de alta a strazii Borsului, cu respectarea conditiilor din avizul *Directiei Tehnic-Serviciu Urmarire Executie Lucrari-Comisia Consultativa pe Probleme de Circulatie si Transport Rutier in municipiul Oradea* nr. 69978/13.07.2009.

Accesul pietonal la centrul comercial se va face pe acelasi traseu ca si cel carosabil, prin amenajarea trecerilor de pietoni la nivel pe soseaua Borsului.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Tema de proiectare propune realizarea unui complex comercial (Hypermarket), a unor cladiri cu spatii pentru servicii, birouri si hotel, cu spatii de parcare aferente, cu impartirea amplasamentului studiat in trei loturi distincte, dupa cum urmeaza:

- Lot 1, in suprafata de $S= 22.700,0\text{mp}$, cu functiunea propusa hypermarket cu $H_{\text{max}}=15,0\text{m}$;
- Lot 2, in suprafata de $S=2.500,0\text{mp}$, cu functiunea propusa comert, servicii si birouri cu $H_{\text{max}}=15,0\text{m}$;
- Lot 3, in suprafata de $S=7.008,0\text{mp}$, cu functiunea propusa comert, servicii, birouri si Hotel cu $H_{\text{max}}=35,0\text{m}$.

Amplasarea constructiilor, organizarea si amenajarea incintei si acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansele "*U3- Reglementari*" si "*U4- Proprietatea asupra terenurilor*".

Se vor respecta prevederile legale privind amplasarea constructiilor fata de retelele existente in zona si fata de albia raului Crisul Repede conform avizului Apa-canal nr.26759/13.11.2008, a avizului GTS Telecom SRL nr.18/23.09.2009 si respectiv avizului A.N. "Apele Romane" nr.16606/11.11.2008.

Indicii de utilizare a terenului : P.O.T.max propus = 70,0%, C.U.T.max propus = 5,0 se incadreaza in limitele stabilite de Regulamentul Local de Urbanism.

Se propune continuarea traseelor drumurilor existente (cu profil transversal de minim 7,0m).

Strazile interioare nou propuse cu profil transversal de minim 7,0m se vor constitui din:

- Cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad.19250 este inscris in CF nr.152036-Oradea in favoarea beneficiarei SC RND Auto SA si nr.cad.10044 este inscris in CF nr.152588-Oradea in favoarea beneficiarelor SC Parc Industrial Combinat SRL si SC Imotrust SA.

Cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad.19250 si nr.cad.10044 destinate crearii strazilor se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa *U4 - Proprietatea asupra terenurilor* si a ofertelor de donatie autentificate notarial.

In urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara: pentru alimentarea cu apa, pentru canalizarea apelor uzate si pentru alimentarea cu energie electrica se propune bransarea la retea existenta in zona..

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

- aviz CMUAT nr. 1051/16.09.2009,
- HCL nr.587/13.07.2009,
- aviz Apa-canal nr.26759/13.11.2008,
- aviz Gaze Naturale nr.288/24.09.209, aviz ROMTELECOM nr.5829/24.09.2009,
- aviz A.N. "Apele Romane" nr.16606/11.11.2008,
- aviz GTS Telecom SRL nr.18/23.09.2009,
- Aviz nr.69978/13.07.2009 al Directiei Tehnice-Serviciu Urmarire Executie Lucrari-Comisia Consultativa pe Probleme de Circulatie si Transport Rutier in municipiul Oradea.

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

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire complex comercial-Hypermarket, cladiri cu spatii pentru servicii, birouri si hotel, cu parcaje aferente si amenajare acces in incinta, Soseaua Borsului nr. 6 – Km3, nr.cad. 10044 si 19250- Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

Organizare urbanistica si reglementari:

-Se propune:

- extinderea retelei stradale (pe cotele parti din terenurile identificate cu nr. cad. 10044 si 19250) pana la terenul beneficiarilor in vederea asigurarii accesibilitatii conform HGR 525/1996 si *Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea* la viitoarele trei loturi ce se propun prin PUZ;
- realizarea unui complex comercial (Hypermarket), a unor cladiri cu spatii pentru servicii, birouri si hotel, cu spatii de parcare aferente, cu impartirea amplasamentului studiat in trei loturi distincte, dupa cum urmeaza:
 - Lot 1, in suprafata de $S= 22.700,0\text{mp}$, cu functiunea propusa hypermarket cu $H_{\text{max}}=15,0\text{m}$,
 - Lot 2, in suprafata de $S=2.500,0\text{mp}$, cu functiunea propusa comert, servicii si birouri cu $H_{\text{max}}=15,0\text{m}$,

- Lot 3, in suprafata de S=7.008,0mp, cu functiunea propusa comert, servicii, birouri si Hotel cu Hmax=35,0m,
- Mobilarea parcelelor, realizarea acceselor, circulatii auto si pietonale:*
- amplasarea constructiilor, organizarea si amenajarea incintei si acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansele U3- Reglementari si U4- Proprietatea asupra terenurilor;
 - se vor respecta prevederile legale privind amplasarea constructiilor fata de retelele existente in zona si fata de albia raului Crisul Repede conform avizului Apa-canal nr.26759/13.11.2008, a avizului GTS Telecom SRL nr.18/23.09.2009 si respectiv avizului A.N. "Apele Romane" nr.16606/11.11.2008;
 - P.O.T.max propus = 70,0%, C.U.T.max propus = 5,0;
 - accesul auto in incinta complexului comercial (Hypermarket), a cladirilor propuse pentru spatii servicii, birouri si hotel, respectiv a zonelor de parcare aferente, se va face dintr-o intersectie fara giratie, proiectata cu semaforizare, care va deservi atat accesul din soseaua Borsului cat si din drumurile preuzinale existente si propuse de-o parte si de alta a strazii Borsului, cu respectarea conditiilor din avizul *Directiei Tehnic-Serviciu Urmarire Executie Lucrari-Comisia Consultativa pe Probleme de Circulatie si Transport Rutier in municipiul Oradea* nr. 69978/13.07.2009;
 - accesul pietonal la centrul comercial se va face pe acelasi traseu ca si cel carosabil, prin amenajarea trecerilor de pietoni la nivel pe soseaua Borsului;
 - se vor continua traseele drumurilor existente (cu profil transversal de minim 7,0m);
 - *strazile interioare* nou propuse cu profil transversal de minim 7,0m se vor constitui din:
 - cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad.19250 este in scris in CF nr.152036-Oradea in favoarea beneficiarei SC RND Auto SA si nr.cad.10044 este in scris in CF nr.152588-Oradea in favoarea beneficiarelor SC Parc Industrial Combinat SRL si SC Imotrust SA;
 - cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad.19250 si nr.cad.10044 destinate crearii strazilor se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa U4 - *Proprietatea asupra terenurilor* si a ofertelor de donatie autentificate notarial;
 - in urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- Echiparea tehnico-edilitara:* pentru alimentarea cu apa, pentru canalizarea apelor uzate si pentru alimentarea cu energie electrica se propune bransarea la retea existenta in zona..

Arhitect sef
Iacob Lucia

intocmit
Calin Hirtea