



## 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 Planului Urbanistic Zonal – Amplasare laborator cofetarie, showroom, gradinita, concesionare teren str. Spartacus, nr.cad. 19268, 19120, 4851/84 - Oradea**

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., depusa cu nr. 109582/09.10.2009, proiect întocmit de catre arh. Costa Dan, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.2912/08.10.2009, la initiativa beneficiarului SC DANESSA IMPEX SRL, avind ca scop integrarea unui ansamblu de cladiri avand destinatia de spatii de productie, comert si activitati sociale intr-o zona de locuinte multifamiliale pe strada Spartacus, stabilind conditiile de amplasare, organizarea arhitectural urbanistica a zonei, categorii de interventii, rezolvarea circulatiei in zona studiata si reglementarea urbanistica a zonei.

#### *Situatia juridica*

Terenul in suprafata totala de  $S=1175,0\text{mp}$  s-a identificat cu nr. cad. 19120 inscis in CF nr.152921 – Oradea, in favoarea SC MILANO COMEXIM SRL cu promisiune de vanzare pentru SC DANESSA SRL, nr.cad.19268 inscris in CF nr.156668 - Oradea in favoarea beneficiarei SC DANESSA SRL si nr.topo.4851/84 in favoarea Primariei municipiului Oradea, ca teren intravilan.

#### *Incadrarea in localitate. Situatie existenta*

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, in partea de sud a localitatii, Cartier Rogerius.

Amplasamentul studiat se invecineaza la nord-est cu strada Spartacus, Conventul Franciscan, Conventul surorilor Asunctioniste si Biserica Greco-catolica, la la nord-vest si sud-vest cu blocuri de locuine, iar la sud-est cu teren liber de constructii aflat in proprietatea Primariei Oradea.

Circulatia in zona se face pe strada Spartacus.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza terenul in zona rezidentiala R6a destinata locuintelor multifamiliale.



Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona este deservita de retele de energie electrica, retele de alimentare cu apa si retea de canalizare, retea de termoficare.

#### Propuneri de dezvoltare urbanistica. Regulament

Conform temei program, se propune amplasarea unui ansamblu de cladiri cu destinatia de laborator cofetarie, showroom si gradinita pe amplasamentul studiat . Se propune totodata concesionarea terenului identificat cu nr.topo 4851/84 in suprafata de 331,0mp, proprietate a Primariei Oradea, teren situat intre proprietatile beneficiarei. Terenul concesionat va fi destinat amenajarii de zone verzi, spatii de joaca, si locuri de parcare aferente functiunilor propuse.

#### Zonificarea functionala

Zona studiata va cuprinde:

- O cladire in regim de inaltime S+P+2E destinata functionarii unui laborator de cofetarie si unui showroom;
- O cladire in regim de inaltime S+P+E cu destinatia gradinita;
- Zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcuri;
- Zona verde cu amenajari locale ambientale;
- Zone amenajate ca locuri de joaca pentru copii;

*Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*

- regim maxim de inaltime : S+P+2E ;
- POT maxim propus = 50,0%;
- CUTmaxim propus = 2,40;

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din planșa 04/U-Reglementari din proiectul 74/2009 intocmit de catre arh. Dan Costa.

- limita de implantare a constructiei: minim 3,00 m de la aliniamentul strazii Spartacus;
- retrageri laterale: cu respectare Cod Civil;
- retrageri spate: cu respectare Cod Civil;

- pe amplasament se vor amenaja 6 locuri de parcare aferente functiunilor propuse si 5 locuri de parcare cu destinatia parcare publica

Se va amenaja, pe cheltuiala beneficiarilor, spatii de parcare cu destinatia parcare publica pe terenul situat in imediata vecinatate a amplasamentului studiat, situat intre strada Spartacus si strada Iza pana la intersecția celor doua strazi ( inclusiv pe portiunile cu declivități).

Accesul in incinta se va realiza pe strada Spartacus

#### Echiparea tehnico-edilitara

*Asigurarea utilitatilor:* se va realiza alimentarea cu apa, canalizare si energie electrica prin racord la retelele existente in zona.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:



- aviz CMUAT nr. 1174/21.10.2009;
- aviz de la Compania de Apa, aviz de la Electrica SA, Decizia de la Agentia Regionala pentru Protectia mediului Cluj Napoca, aviz de la Termoelectrica;
- declaratii autentificate notarial ;

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 215/2001(r) 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 – Amplasare laborator cofetarie, showroom, gradinita, concesionare teren, str. Spartacus, nr.cad. 19268, 19120, 4851/84 – Oradea, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, organizarea arhitectural urbanistica a zonei, categorii de interventii, rezolvarea circulatiei in zona studiata si reglementarea urbanistica a zonei:

Se propune:

- amplasarea unei cladiri in regim de inaltime S+P+2E destinata functionarii unui laborator de cofetarie si unui showroom;
- Amplasarea unei cladiri in regim de inaltime S+P+E cu destinatia gradinita;
- concesionarea terenului identificat cu nr.topo 4851/84 in suprafata de 331,0mp, proprietate a Primariei Oradea;
- amenajarea unor zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcuri, zona verde cu amenajari locale ambientale, locuri de joaca pentru copii;
- *Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*
  - regim maxim de inaltime : S+P+2E ;
  - POT maxim propus = 50,0%;
  - CUTmaxim propus = 2,40;
- Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 04/U-*Reglementari* din proiectul 74/2009 intocmit de catre arh. Dan Costa.
  - limita de implantare a constructiei: minim 3,00 m de la aliniamentul strazii Spartacus;
  - retrageri laterale: cu respectare Cod Civil;
  - retrageri spate: cu respectare Cod Civil;
  - pe amplasament se vor amenaja 6 locuri de parcare aferente functiunilor propuse si 5 locuri de parcare cu destinatia parcare publica
- Se va amenaja, pe cheltuiala beneficiarilor, spatii de parcare cu destinatia parcare publica pe terenul situat in imediata vecinatate a amplasamentului studiat, situat intre strada Spartacus si strada Iza pana la intersecția celor doua strazi ( inclusiv pe portiunile cu declivitate).
- accesul in incinta se va realiza pe strada Spartacus.

*Asigurarea utilitatilor:* se va realiza alimentarea cu apa, canalizare si energie electrica prin racord la retelele existente in zona.



Arhitect sef  
Lucia Iacob

Intocmit,  
Camelia Ciente

