

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

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Amplasare complex comercial P+2E, str. Calea Clujului nr. cad. 8889, 8890, 9447, 12685 si 14023 - Oradea

Prezenta lucrare la faza de plan urbanistic zonal, inregistrata cu nr. 194148/10.11.2008, a fost elaborata de catre SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin, la solicitarea beneficiarei SC Project Development Vest SRL reprezentata prin d-l Simionas Petru in vederea stabilirii conditiilor de amplasare si executare a unui complex comercial in regim de inaltime P+2E pe Calea Clujului f.n. din Oradea, in frontal II al strazii C.Clujului, reglementarea acceselor la teren, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatie existenta

Zona luata in studiu este situata in intravilanul municipiului Oradea, in partea estica a orasului, in frontal II al strazii Calea Clujului, la iesirea din oras.

Situatie juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata totala de 35899,0mp s-a identificat cu nr. cadastral 8889 in scris in C.F. NDF nr.9508–Oradea, aflat in proprietatea beneficiarei SC Project Development Vest SRL, nr. cadastral 8890 in scris in C.F. NDF nr.6773–Oradea, aflat in proprietatea beneficiarei SC Project Development Vest SRL, nr. cadastral 9447 in scris in C.F. NDF nr.11242–Oradea, aflat in proprietatea beneficiarei SC Project Development Vest SRL, nr. cadastral 12685 in scris in C.F. NDF nr.11241–Oradea, aflat in proprietatea beneficiarei SC Project Development Vest SRL, nr. cadastral 14023 in scris in C.F. nr.85795–Oradea, aflat in proprietatea beneficiarei SC Project Development Vest SRL ca teren intravilan, si respectiv terenurile propuse spre achizitionare de catre beneficiara: o suprafata de teren (cca 1480mp) aflat in proprietatea statului (situat la limita nordica a amplasamentului(la strada Tileagdului), si respectiv o proprietate privata (cca 820mp) (situata la limita sudica a amplasamentului(la strada C.Clujului);

Regulamentul Zonarii Functionala a municipiului Oradea aprobat prin HC.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona de folosinta R2- zona destinata amplasarii de locuinte familiale.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Prin tema program se propun urmatoarele obiective:

- (1) – schimbarea functiunii pe amplasamentul studiat de la R2 la C4;
- (2) – construirea unui complex comercial, in regim de inaltime propus P+1, in frontul II al strazii Calea Clujului, cu locuri de parcare aferente amenajate in incinta, la nivelul solului, si/sau la parterul constructiei propuse;
- constructia se va amplasa in frontal II al strazii Calea Clujului, conform prevederilor din plansa "3U-Reglementari";
- (3) - amenajarea a 500 locuri de parcare, in incinta;

(4) – crearea de drumuri, largirea celor existente, asigurarea benzilor de stocare, accelerare/decelerare si realizarea de intersectii, platforme carosabile, amenajarea si realizarea de spatii verzi, imprejmui, indicatoare de circulatie;

(5) – lucrari tehnico-edilitare aferente;

Organizarea circulatiei:

Se propune:

- achizitionarea de catre beneficiara a unei suprafete de teren (cca 1480mp) aflat in proprietatea statului (situat la limita nordica a amplasamentului(la strada Tileagdului), si respectiv a unei proprietati private (cca 820mp) (situat la limita sudica a amplasamentului(la strada C.Clujului);
- crearea unei strazi publice de legatura intre str. Calea Clujului si str. Tileagdului, cu profil transversal propus de 17,40m (2 sensuri de circulatie a cate minim 2 benzi carosabile fiecare sens);
- largirea strazii C.Clujului in vederea asigurarii benzilor de stocare, accelerare/decelerare si realizarea intersectiei;

Terenul rezervat penru largirea, extinderea si crearea strazilor studiate se va ceda domeniului public conform prevederilor din plansa "4U-Regim Juridic" din PUZ.

In urma operarii cedarii se va trece terenul in proprietatea publica a municipiului Oradea si se va inregistra la Cartea Funciara (avand destinatia de drum public) in proprietatea municipiului Oradea.

Accesul, auto si pietonal, se vor realiza din Calea Clujului, pe drumul lateral propus. Pentru siguranta circulatiei, accesul se va realiza si va fi corespunzator semnalizat pentru intrare si iesire conform avizului Inspectoratului Judetean de Politie - Serviciul Politiei Rutiere.

Indicii de utilizare a terenului POT propus - 50%, CUT propus - 1,20.

Obiectivul nou propus se va racorda la utilitatile existente in zona.

Prezentul PUZ a obtinut urmatoarele avize si acorduri :

- aviz CMUAT nr. 1804/09.12.2008,
- aviz SC Compania de Apa SA nr. 28953/10.12.2008.

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, Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor,

Propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Amplasare complex comercial P+2E, str. Calea Clujului nr. cad. 8889, 8890, 9447, 12685 si 14023 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune :

- schimbarea functiunii pe amplasamentul studiat de la R2 la C4;
- construirea unui complex comercial, in regim de inaltime propus P+1, in frontul II al strazii Calea Clujului, cu locuri de parcare aferente amenajate in incinta, la nivelul solului, si/sau la parterul constructiei propuse:
 - constructia se va amplasa in frontal II al strazii Calea Clujului, conform prevederilor din plansa "*3U-Reglementari*";

- amenajarea a 500 locuri de parcare, in incinta;
- POT propus - 50%, CUT propus - 1,20;
- accesul, auto si pietonal, se vor realiza din Calea Clujului, pe drumul lateral propus. Pentru siguranta circulatiei, accesul se va realiza si va fi corespunzator semnalizat pentru intrare si iesire conform avizului Inspectoratului Judetean de Politie - Serviciul Politiei Rutiere;
- crearea de drumuri, largirea celor existente, asigurarea benzilor de stocare, accelerare/decelerare si realizarea de intersectii, platforme carosabile, amenajarea si realizarea de spatii verzi, imprejmui, indicatoare de circulatie;
- realizarea de lucrari tehnico-edilitare aferente. Obiectivul nou propus se va racorda la utilitatile existente in zona;

Organizarea circulatiei: Se propune:

- achizitionarea de catre beneficiara a unei suprafete de teren (cca 1480mp) aflat in proprietatea statului (situat la limita nordica a amplasamentului(la strada Tileagdului), si respectiv a unei proprietati private (cca 820mp) (situat la limita sudica a amplasamentului(la strada C.Clujului);
- crearea unei strazi publice de legatura intre str. Calea Clujului si str. Tileagdului, cu profil transversal propus de 17,40m (2 sensuri de circulatie a cate minim 2 benzi carosabile fiecare sens);
- largirea strazii C.Clujului in vederea asigurarii benzilor de stocare, accelerare/decelerare si realizarea intersectiei;

Terenul rezervat penru largirea, extinderea si crearea strazilor studiate se va ceda domeniului public conform prevederilor din plansa "4U-Regim Juridic" din PUZ;

In urma operarii cedarii se va trece terenul in proprietatea publica a municipiului Oradea si se va inregistra la Cartea Funciara (avand destinatia de drum public) in proprietatea municipiului Oradea.

Arhitect sef

Intocmit
ing. Calin Hirtea