



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: 302496

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+M cu spații de servicii și dotări, loc de joacă și locuri de parcare aferente, str. Plaiului f.n., nr.cad. 10732 - Oradea

Prezenta lucrare la fază de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 302496/10.12.2010, a fost elaborată de către SC TEHNOPROIECT SRL - arh.Szasz Paul, în baza certificatului de urbanism nr.3646/10.12.2010 la solicitarea beneficiarei SC Vision Real Estate Partners SRL reprezentată prin Tenti Matteo, având ca scop integrarea ansamblului de locuințe colective S+P+2E+M cu spații comerciale la parter, servicii și dotări, cu loc de joacă pentru copii, spații de parcare și zone verzi aferente, în incinta, pe strada Plaiului f.n. (nr.cad. 10732), propunându-se astfel schimbarea zonării funcționale din zona R1a în zona funcțională R5 și stabilind condițiile de amplasare, organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, categorii de intervenții, rezolvarea circulației în zona studiată și reglementarea urbanistică a zonei.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul studiat este situat în intravilanul localității, în partea nord-est, în zona de dealuri a municipiului Oradea, în vecinătatea intersecției străzilor Plaiului cu Rozelor, într-o zonă în curs de dezvoltare urbanistică a funcțiunii de locuire, în general locuințe cu regim mic de înălțime. Amplasamentul este delimitat de terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice și domeniu public (str.Plaiului și respectiv str.Rozelor). Regulamentul Zonării Funcționale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situează amplasamentul în zona rezidențială R1a cu locuințe izolate unifamiliale, cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora.

Situația juridică

Terenul studiat, în suprafață totală de 17.134,0mp, s-a identificat prin nr.cad.10734 înscris în CF nr.164058-Oradea în favoarea beneficiarei SC Vision Real Estate Partners SRL, ca teren intravilan.

Circulația terenurilor

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se realizează din strazile Plaiului și Rozelor, pe drumurile interioare propuse (alei carosabile cu caracter privat) cu profil

transversal de 5,50m (pentru aleile carosabile cu sens dublu) și respectiv cu profil transversal de 3,50m (pentru aleile carosabile cu sens unic).

Echiparea edilitară a terenului

Din punct de vedere al echipării edilitare zona este dotată cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, telefonie și energie electrică.

Propuneri - Reglementări urbanistice

Conform temei emise de beneficiarul lucrării SC Vision Real Estate Partners SRL, se propune:

- reconversia funcțională din zona R1a (locuințe izolate, unifamiliale) în zona funcțională R5 (clădiri înșiruite, cuplate sau izolate),
- integrarea unui ansamblu de locuințe colective (cinci tronsoane) în regim de înălțime S+P+2E+M cu dotările aferente (servicii și comerț),
- amenajarea de parcări, zone verzi și loc de joacă pentru copii (aferente funcțiunii de locuire),
- reglementarea străzilor Plaiului și Rozelor la profil transversal propus de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului), conform prevederilor din planșa "05/U- Proprietatea asupra terenurilor" aferentă PUZ,
- creerea unor drumuri interioare (alei carosabile cu caracter privat) cu profil transversal de 5,50m (pentru aleile carosabile cu sens dublu) și respectiv cu profil transversal de 3,50m (pentru aleile carosabile cu sens unic).

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principala funcțiune propusă în zona este cea de locuire.

Condiții generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- regim maxim de înălțime propus: S+P+2E+M;
- amenajare spații de parcare, atât în subteran cât și la nivelul solului;
- se vor amenaja minim 1 loc de parcare/unitatea de locuit, în incintă;
- se vor amenaja spații de parcare și zone verzi, în incintă, conform HGR 525/1996.

Amplasarea clădirilor, amenajarea acceselor, a spațiilor de parcare, platformelor betonate, a spațiilor verzi și locurilor de joacă pentru copii se vor realiza conform prevederilor din planșa "04/U- Reglementări urbanistice" din proiectul nr.243/2010 întocmit de către SC Tehnoproiect SRL -arh. Szasz Paul;

- număr apartamente preconizate: 90 -120;
- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul străzilor Plaiului și respectiv Rozelor;
- limita de implantare a construcțiilor: minim 4,0m de la aliniamentul străzilor Plaiului și respectiv Rozelor;
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retrageri spate: minim 4,0m;
- accesul la amplasament se va realiza din străzile Plaiului și respectiv Rozelor.

Indicii de utilizare a terenului : POT propus = 30,0%, CUT propus = 1,20 se încadrează în limitele stabilite de Regulamentul Local de Urbanism.

Modernizarea circulației

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt prospectul actual al străzilor, necorespunzătoare traficului, prospect ce va fi reglementat prin prezentul PUZ.

Proiectantul a luat în studiu posibilitatea modernizării a căilor de acces pentru a se transforma în artere principale cu prospect de minim 12,0m.

În conformitate cu propunerile din PUZ, planșa "05/U- Circulația terenurilor" se propune lărgirea străzilor Plaiului și Rozelor la profil transversal de 12,0 m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor).

Strada Plaiului, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m, pe latimea de 6,0m din ax pe partea beneficiarei se va constitui din :

- strada Plaiului existentă,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 10732 inscris in CF nr.164058-Oradea in proprietatea beneficiarului SC Vision Real Estate Partners SRL, ca teren intravilan.

Strada Rozelor, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m, pe latimea de 6,0m din ax pe partea beneficiarei se va constitui din :

- strada Rozelor existentă,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 10732 inscris in CF nr.164058-Oradea in proprietatea beneficiarului SC Vision Real Estate Partners SRL, ca teren intravilan.

Terenul destinat lărgirii străzilor Plaiului și Rozelor se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa "05/U- Proprietatea asupra terenurilor" și ofertei de donatie autentificate notarial.

In urma acceptării donației, terenul necesar lărgirii străzilor, se va inregistra la Cartea Funciară având destinația de drum public în proprietatea municipiului Oradea.

Accesul la parcelă se va realiza din străzile Plaiului și Rozelor.

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețelele utilitare existente în zonă.

Bilant teritorial

Nr.crt	Zone functionale	mp	%
1.	Constructii propuse	5.065,00	30,5%
2.	Cai de comunicatie rutiera apartinand domeniului privat	2.233,00	13,0%
3.	Cai de comunicatie pietonala apartinand domeniului privat	173,00	1,0%
4.	Spatii verzi	9.025,00	51,8%
5.	Teren apartinand domeniului privat ce urmeaza a fi cedat	638,00	3,7%
TOTAL	SUPRAFATA TEREN	17.134,00	100%

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize și acorduri :

- aviz CMUAT nr. 615/09.06.2010,

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr. 215/2001(r) privind Administratia Publica Locala , a Legii nr. 350/2001(r) 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 ansamblu de locuințe colective S+P+2E+M cu spații de servicii si dotări, loc de joaca și locuri de parcare aferente, str. Plaiului f.n., nr.cad. 10732 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate:

- Se propune:

- reconversia funcțională din zona R1a (locuințe izolate, unifamiliale) în zona functionala R5 (clădiri înșiruite, cuplate sau izolate),
- integrarea unui ansamblu de locuințe colective (cinci tronsoane) în regim de înălțime S+P+2E+M cu dotările aferente (servicii și comert),

- amenajarea de parcări, zone verzi și loc de joaca pentru copii (aferele funcțiunii de locuire),
- reglementarea străzilor Plaiului și Rozelor la profil transversal propus de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului), conform prevederilor din planșa "05/U- Proprietatea asupra terenurilor" aferentă PUZ,
- creerea unor drumuri interioare (alei carosabile cu caracter privat) cu profil transversal de 5,50m (pentru aleile carosabile cu sens dublu) și respectiv cu profil transversal de 3,50m (pentru aleile carosabile cu sens unic) ;
- Principala funcțiune propusa in zona este cea de locuire;
- Accesul la parcelă se va realiza din străzile Plaiului și Rozelor;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+2E+M;
- Amenajare spații de parcare, atat in subteran cat si la nivelul solului;
- Se vor amenaja minim 1 loc de parcare/unitatea de locuit, in incinta;
- Se vor amenaja spatii de parcare si zone verzi, in incinta, conform HGR 525/1996;
- Amplasarea clădirilor, amenajarea acceselor, a spațiilor de parcare, platformelor betonate, a spațiilor verzi și locurilor de joaca pentru copii se vor realiza conform prevederilor din planșa "04/U- Reglementari urbanistice" din proiectul nr.243/2010 întocmit de către SC Tehnoproiect SRL -arh. Szasz Paul;
- număr apartamente preconizate: 90 -120;
- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul străzilor Plaiului și respectiv Rozelor;
- limita de implantare a construcțiilor: minim 4,0m de la aliniamentul străzilor Plaiului și respectiv Rozelor;
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retrageri spate: minim 4,0m;
- accesul la amplasament se va realiza din strazile Plaiului si respectiv Rozelor;
- POT propus = 30,0%, CUT propus = 1,20
- Modernizarea circulației:
- in conformitate cu propunerile din PUZ, planșa "05/U- Circulatia terenurilor" se propune lărgirea străzilor Plaiului si Rozelor la profil transversal de 12,0 m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor).
- strada Plaiului, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m, pe latimea de 6,0m din ax pe partea beneficiarei se va constitui din :
 - strada Plaiului existentă,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 10732 inscris in CF nr.164058-Oradea in proprietatea beneficiarului SC Vision Real Estate Partners SRL, ca teren intravilan;
- strada Rozelor, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m, pe latimea de 6,0m din ax pe partea beneficiarei se va constitui din :
 - strada Rozelor existentă,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cad. 10732 inscris in CF nr.164058-Oradea in proprietatea beneficiarului SC Vision Real Estate Partners SRL, ca teren intravilan;
- terenul destinat lărgirii străzilor Plaiului și Rozelor se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa "05/U- Proprietatea asupra terenurilor" și ofertei de donatie autentificate notarial;
- in urma acceptării donației, terenul necesar lărgirii străzilor, se va inregistra la Cartea Funciară având destinația de drum public în proprietatea municipiului Oradea;
- Echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se vor realiza prin racord la rețelele utilitare existente în zonă.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Maria Turbucz