



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: 308918

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan, construire ansamblu de locuințe colective P+2E+M și P+3E cu dotari aferente (servicii și comerț, loc de joacă, spații de parcare și zone verzi), str. Adevarului f.n., nr.topo 6648/1, 6648/2, 6649/3, 6649/4, 6650/3, 6650/4, 6650/5 și 6650/6 (nr.cad. 167805 și 167806) - Oradea

Prezenta lucrare la fază de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 302285/10.12.2010 și completată ulterior cu nr.308918/20.12.2010, a fost elaborată de către SC CHRIS'ART SRL - arh.Antonina Buruiana, în baza certificatului de urbanism nr. 3711/22.12.2010, la solicitarea beneficiarei MOS MARIA, având ca scop integrarea ansamblului de locuințe colective P+2E+M respectiv P+3E cu dotari aferente (servicii și comerț, loc de joacă pentru copii, spații de parcare și zone verzi), în incinta, pe strada Adevarului f.n. (nr.topo 6648/1, 6648/2, 6650/3, 6650/4, 6650/5, 6650/6, 6649/3 și 6649/4) propunându-se astfel derogari de la prevederile zonei funcționale R1a 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

Amplasamentul studiat este situat în parțial în intravilan și parțial în extravilanul localității, în zona de dealuri a municipiului Oradea, în vecinătatea străzii Adevarului, 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.

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 6.689,0mp, s-a identificat prin nr.topo 6648/1, înscris în CF nr.164000, nr.topo 6648/2 înscris în CF nr.165276, nr.topo 6650/3 înscris în CF nr.164000, nr.topo 6650/4 înscris în CF nr.165278, nr.topo 6650/5 înscris în CF nr.164000, nr.topo 6650/6 înscris în CF nr.165279, nr.topo 6649/3 înscris în CF nr.164000, și nr.topo 6649/4 înscris în CF nr.165277-Oradea în favoarea beneficiarei Mos Maria, ca teren intravilan.

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.

Reglementări urbanistice: Conform temei emise de beneficiarul lucrării, se propune:

- extinderea limitei intravilanului municipiului Oradea;
- integrarea unui ansamblu de locuințe colective (cinci imobile), din care:
 - un imobil de locuințe colective, propus a se amplasa pe partea dreapta a strazii Adevarului (directia vest-est), pe terenurile identificate cu nr.topo 6648/1 si nr.topo 6648/2, în regim de înălțime P+2E+M cu dotările aferente (servicii și comert, spații de parcare si zone verzi);
 - patru imobile de locuințe colective, propuse a se amplasa pe partea stanga a strazii Adevarului (directia vest-est), pe terenurile identificate cu nr.topo 6650/3, 6650/4, 6650/5, 6650/6, 6649/3 si 6649/4, în regim de înălțime P+3E cu dotările aferente (loc de joaca pentru copii, spații de parcare si zone verzi);
 - cele doua incinte, separate prin str. Adevarului, vor functiona impreuna din punct de vedere functional;
- amenajarea de parcări, zone verzi și loc de joaca pentru copii (aferente functiunii de locuire);
- reglementarea străzii Adevarului la profil transversal propus de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului), conform prevederilor din planșa "5U- Circulatia terenurilor" aferentă PUZ.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principala funcțiune propusa in zona este cea de locuire.

Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- regim maxim de înălțime propus: P+3E;
- 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 "6U- Reglementari tehnice propunere" aferenta PUZ (proiectul nr.256/2010 întocmit de către SC Chris'Art SRL -arh. Antonina Buruiana) :

- număr apartamente preconizate: aprox. 125;
- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul străzii Adevarului;
- imobilul de locuințe colective P+2E+M (propus a se amplasa pe partea dreapta a strazii Adevarului - directia vest-est) se va amplasa pana pe aliniamentul strazii Adevarului, cu retrageri laterale de minim 8,0m fata de mejdia laterala stanga si respectiv 7,0m fata de mejdia laterala dreapta iar fata de mejdia posterioara retrasa la minim 2,0m;
- cele patru imobile de locuințe colective P+3E (propuse a se amplasa pe partea stanga a strazii Adevarului - directia vest-est) se vor amplasa retrase la minim 13,0m de la aliniamentul strazii Adevarului, cu retrageri laterale de minim 2,0m iar fata de mejdia posterioara retrase la minim 3,0m;
- subsolul propus, destinat amenajarii de locuri de parcare, se va amplasa retras la minim 2,0m de la aliniamentul strazii, cu retrageri de minim 2,0m de la limitele de proprietate.

Accesul la amplasament se va realiza din strada Adevarului.

Indicii de utilizare a terenului : POTmaxim propus = 35,0%, CUTmaxim propus = 1,50 se încadrează in limitele stabilite de Regulamentul Local de Urbanism.

Modernizarea circulației: Principalele disfuncționalități ale zonei sunt prospectul actual al străzii Adevarului, necorespunzătoare traficului, prospect ce va fi reglementat prin prezentul PUZ.

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

În conformitate cu propunerile din PUZ, planșa "5/U- Circulația terenurilor" se propune lărgirea străzii Adevarului la profil transversal de 12,0 m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor).

Strada Adevarului, propusa a se lărgi la profil transversal de 12,0m, pe lățimea de 6,0m din ax pe partea beneficiarei se va constitui din :

- strada Adevarului existentă,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.topo. 6648/1 înscris în CF nr.164000-Oradea, nr.topo 6648/2 înscris în CF nr. 165276, nr.topo 6649/3 înscris în CF nr.164000, nr.topo 6649/4 înscris în CF nr.165277 în proprietatea beneficiarei Mos Maria, ca teren intravilan.

Terenul destinat lărgirii străzii Adevarului se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa "5/U- Circulația terenurilor" și ofertei de donație autentificate notarial.

În urma acceptării donației, terenul necesar lărgirii străzii se va înregistra la Cartea Funciară având destinația de drum public în proprietatea municipiului Oradea.

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	2.010,00	30,0%
2.	Cai de comunicatie rutiera apartinand domeniului privat	1.150,00	17,0%
3.	Cai de comunicatie pietonala apartinand domeniului privat	879,00	13,0%
4.	Spatii verzi	2.650,00	40,0%
TOTAL	SUPRAFATA TEREN	6.689,00	100%

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize și acorduri :

- aviz CMUAT nr. 1322/22.12.2010,

În temeiul art.38 lit.k), lit.r) și art.46 din Legea nr. 215/2001(r) privind Administrația Publică Locală , a Legii nr. 350/2001(r) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan, construire ansamblu de locuințe colective P+2E+M și P+3E cu dotări aferente (servicii și comerț, loc de joacă, spații de parcare și zone verzi), str. Adevarului f.n., nr.topo 6648/1, 6648/2, 6649/3, 6649/4, 6650/3, 6650/4, 6650/5 și 6650/6 (nr.cad. 167805 și 167806) – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate:

- Se propune:

- extinderea limitei intravilanului municipiului Oradea;
- integrarea unui ansamblu de locuințe colective (cinci imobile), din care:
 - un imobil de locuințe colective, propus a se amplasa pe partea dreapta a străzii Adevarului (direcția vest-est), pe terenurile identificate cu nr.topo 6648/1 și nr.topo 6648/2, în regim de înălțime P+2E+M cu dotările aferente (servicii și comerț, spații de parcare și zone verzi);
 - patru imobile de locuințe colective, propuse a se amplasa pe partea stângă a străzii Adevarului (direcția vest-est), pe terenurile identificate cu nr.topo 6650/3, 6650/4, 6650/5, 6650/6, 6649/3 și 6649/4, în regim de înălțime P+3E cu dotările aferente (loc de joacă pentru copii, spații de parcare și zone verzi);

- cele doua incinte, separate prin str. Adevarului, vor functiona impreuna din punct de vedere functional;
- amenajarea de parcări, zone verzi și loc de joaca pentru copii (afereute functiunii de locuire);
- reglementarea străzii Adevarului la profil transversal propus de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului), conform prevederilor din planșa "5U- Circulatia terenurilor" aferentă PUZ;
- Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici: Principala funcțiune propusa in zona este cea de locuire;
- Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:
 - regim maxim de înălțime propus: P+3E;
 - 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 "6U- Reglementari tehnice propunere" aferenta PUZ (proiectul nr.256/2010 întocmit de către SC Chris'Art SRL -arh. Antonina Buruiana) :
 - număr apartamente preconizate: aprox. 125;
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul străzii Adevarului;
 - imobilul de locuinte colective P+2E+M (propus a se amplasa pe partea dreapta a strazii Adevarului - directia vest-est) se va amplasa pana pe aliniamentul strazii Adevarului, cu retrageri laterale de minim 8,0m fata de mejdia laterala stanga si respectiv 7,0m fata de mejdia laterala dreapta iar fata de mejdia posterioara retrasa la minim 2,0m;
 - cele patru imobile de locuinte colective P+3E (propuse a se amplasa pe partea stanga a strazii Adevarului - directia vest-est) se vor amplasa retrase la minim 13,0m de la aliniamentul strazii Adevarului, cu retrageri laterale de minim 2,0m iar fata de mejdia posterioara retrase la minim 3,0m;
 - subsolul propus, destinat amenajarii de locuri de parcare, se va amplasa retras la minim 2,0m de la aliniamentul strazii, cu retrageri de minim 2,0m de la limitele de proprietate;
 - accesul la amplasament se va realiza din strada Adevarului;
 - POTmaxim propus = 35,0%, CUTmaxim propus = 1,50;
- Modernizarea circulației:
 - in conformitate cu propunerile din PUZ, planșa "5/U- Circulatia terenurilor" se propune lărgirea străzii Adevarului la profil transversal de 12,0 m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
 - strada Adevarului, 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 Adevarului existentă,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.topo. 6648/1 in scris in CF nr.164000- Oradea, nr.topo 6648/2 in scris in CF nr. 165276, nr.topo 6649/3 in scris in CF nr.164000, nr.topo 6649/4 in scris in CF nr.165277 in proprietatea beneficiarei Mos Maria, ca teren intravilan;
 - terenul destinat lărgirii străzii Adevarului se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa "5/U- Circulatia terenurilor" și ofertei de donatie autentificate notarial;
 - in urma acceptării donației, terenul necesar lărgirii străzii 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
Calin Hirtea