

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 locuinte colective P+2+M,
str. Facliei f.n., nr. cad. 8345 si 8350 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.177505/16.09.2008 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Gispro SRL, s-a elaborat la initiativa beneficiarei SC DaVinci Investments SRL in baza certificatului de urbanism nr. 3897/09.10.2008, avand ca scop integrarea unui ansamblu de locuinte colective, cu dotarile aferente intr-o zona preponderent rezidentiala str. Facliei si realizarea unui sistem de circulatie cu o fluenta auto adecvata, stabilind conditiile de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incaadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu are o suprafata de 2312,0mp si este situat in intravilanul municipiului str. Facliei, pe malul drept al raului Crisul Repede, in imediata apropiere a albiei Crisului Repede, vis-a-vis de Manastirea Sfintei Cruci. Pe latura estica si vestica se invecineaza cu terenuri proprietate private, la sud albia crisului iar la nord cu parcare dinspre strada Facliei.

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existenta in zona a cailor de comunicare, circulatia auto fiind asigurata din str. Facliei.

Terenul este liber de constructii.

Situatia juridica

Terenul luat in studiu aflat in proprietatea beneficiarei SC DaVINCI INVESTMENTS SRL, s-a identificat prin nr cad 8345 in scris in CF NDF nr. 6343–Oradea si nr cad 8350 in scris in CF NDF nr. 6348–Oradea in suprafata totala de 2312,0mp, cu destinatia de teren intravilan.

Echiparea edilitara a terenului: in prezent alimentarea cu apa se realizeaza prin puturi forate; in zona exista retele de canalizare si de apa, alimentarea cu energie electrica se face de la posturile de transformare din zona.

Principalele disfunctionalitati ale zonei constau in:

- Reteaua stradala existenta este necorespunzatoare in ceea ce priveste stratul de uzura, respectiv profilul stradal comparativ cu nivelul de trafic;
- In prezent nu exista echipare edilitara in zona.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Zonificarea functionala

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Zona studiata va cuprinde:

- Terenuri destinate locuintelor colective;
- Zone verzi amenajate (locuri de joaca copii, zona de agrement si sport, amenajari locale ambientale si plantatii de aliniament;
- Zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcare;
- Subzone destinate constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare

Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, s-au stabilit următoarele condiții de amplasare prin PUZ planșele "U3' - Reglementari urbanistice" și respectiv " U3- Reglementari-zonare functionala ":

- Se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective, stabilirea reglementărilor urbanistice la nivelul zonei de referință, sistematizarea pe verticală și dotarea tehnico-edilitară a ansamblului. Organizarea incintei a ținut cont de rezolvarea circulației interioare și legătura cu artera strădala Facliei;
- Pe amplasament se vor construi 2 corpuri de clădiri, conform planșelor " U3' - Reglementari urbanistice " amplasate în frontul II al străzii Facliei, cu retrageri laterale de minim 2,0m față de mejdii și retragere spate de minim 2,0m (cu respectarea avizului Companiei de Apa Oradea SA nr. 6371/19.03.2008);
- Se vor asigura zonele verzi și locurile de parcare aferente funcțiunii conform HGR 525/1996(r), urmând a se amenaja minim 1 loc de parcare/unitatea de locuit; Se vor amenaja minim 23 locuri de parcare aferente funcțiunii în incintă.

Indicii de utilizare a terenului POTpropus. = 22,95% și CUTpropus = 0,95 se încadrează în limitele stabilite prin P.U.G. municipiului Oradea.

Organizarea rețelei stradale

Accesul în cartier se va realiza din strada Facliei (cu profil transversal de minim 12,0m conform planșei U6 – Circulația terenurilor) printr-o alee carosabilă privată de acces cu profil de minim 7,0m. Aleea carosabilă va fi realizată pentru două fluxuri de circulație, secțiunea transversală a drumului va avea lățime de minim 7,0m.

Drumul nou creat în interiorul ansamblului rezidențial va rămâne în proprietate privată.

Legătura între strada interioară privată și strada Facliei se va face prin racordare cu raze de curbura corespunzătoare normelor de proiectare.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă. Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Facliei. Pentru posibile modificări, bransamente și racorduri se vor consulta instituțiile ce gestionează rețelele.

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize și acorduri:

- aviz CMUAT nr. 1573/21.10.2008,
- aviz Compania de Apa Oradea SA nr. 6371/19.03.2008,
- aviz Apele Române nr. 4936/20.03.2008.

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(r) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Construire locuințe colective P+2+M, str. Facliei f.n., nr. cad. 8345 și 8350 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

- Amplasare locuințe colective în frontal II al străzii Facliei, conform prevederilor din planșele "U3' - Reglementari urbanistice" și respectiv " U3- Reglementari-zonare functionala ":
- PUZ- DaVINCI - Construire locuințe colective- str. Facliei 8345,8350 - 2008

- se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective, stabilirea reglementarilor urbanistice la nivelul zonei de referinta, sistematizarea pe verticala si dotarea tehnico-edilitara a ansamblului. Organizarea incintei a tinut cont de rezolvarea circulatiei interioare si legatura cu artera stradala Facliei;
- pe amplasament se vor construi 2 corpuri de cladiri, conform planselor " U3' - *Reglementari urbanistice* " amplasate in frontul II al strazii Facliei, cu retrageri laterale de minim 2,0m fata de mejdii si retragere spate de minim 2,0m (cu respectarea avizului Companiei de Apa Oradea SA nr. 6371/19.03.2008);

se vor asigura zonele verzi si locurile de parcare aferente functiunii conform HGR 525/1996(r), urmand a se amenaja minim 1 loc de parcare/unitatea de locuit; - Se vor amenaja minim 23 locuri de parcare aferente functiunii in incinta.

- POTpropus. = 22,95% si CUTpropus = 0,95;
- *Organizarea retelei stradale:* Accesul in cartier se va realiza din strada Facliei (cu profil transversal de minim 12,0m conform plansei U6 – *Circulatia terenurilor*) printr-o alee carosabila privata de acces cu profil de minim 7,0m. Aleea carosabila va fi realizata pentru doua fluxuri de circulatie, sectiunea transversala a drumului va avea latime de minim 7,0m;
- Drumul nou creat in interiorul ansamblului rezidential va ramane in proprietate privata;
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza prin racordarea la reseaua existenta pe str. Facliei. Pentru posibile modificari, bransamente si racorduri se vor consulta institutiile ce gestioneaza retelele.

Arhitect sef

intocmit,
Calin Hirtea