

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

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.- Ansamblu rezidential locuinte colective,
strada Episcop Ion Alexi nr. cad. 6998- Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 199183/2.12.2008, in faza de P.U.Z., proiect intocmit de SC C.I.D. SRL, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.2249/20.05.2008 la initiativa beneficiarului SC Alma Grup SRL, în vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unui ansamblu rezidential compus din trei locuinte colective, a reglementarii accesului la terenul beneficiarului si stabilirea conditiilor de extindere/modernizare a retelei stradale existente, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale de pe str. Ep. I. Alexi si circulatia juridica a terenurilor.

Situatia juridica

Terenul in suprafata de S= 7307mp s-a identificat cu nr. cad. 6998 inscis in CF NDF nr. 6710/A-Oradea in favoarea lui SC Alma Grup SRL.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii in Cartierul Oncea, in marea majoritate ocupata de terenuri libere proprietate privata, o zona in curs de dezvoltare urbanistica a functiunii de locuire si de formare a retelelor stradale.

Terenul se situeaza adiacent strazii Ep. I. Alexi constituita juridic pe profilul drumului de exploatare, identificat cu nr. cad. 3958.

Regulamentul Zonarii Functionala a municipiului Oradea aprobat prin HC.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona de folosinta R1b destinat locuintelor izolate in regimic de inaltime.

Circulatia in zona se desfasoara pe str. Ep. I. Alexi nemodernizata si str. Matei Corvin, care asigura legatura intre zona studiata si celelalte zone ale municipiului.

Din punct de vedere al dotarilor edilitare zona dispune de retele de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare.

Descrierea solutiei propuse

Conform temei emise de beneficiarul lucrarii SC Alma Grup SRL, se propune integrarea unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime mediu, cu dotarile aferente si reglementarea accesului la obiectivul propus.

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire.

Zona studiata va cuprinde:

- un ansamblu de trei tronsoane locuinte colective avand o capacitate totala de 33 unitati locative
- alei carosabile si spatiu de parcare avand capacitatea de 34 locuri de parcare
- spatii verzi amenajate

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin PUz, planșa 04U - Reglementari s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare:

- regim de inaltime: P+2E+M;
- limita de implantare tronsoane: 32,41 m de la limita trotuarului;
- limita de implantare gard: min 6,00 m din axul strazii Ep. I. Alexi;
- retrageri: min 7,05 m stanga, 10,40 m retragere dreapta si min.11,0 m retragere spate;
- spatiu de parcare in interiorul lotului asigurand min un loc de parcare/ unitate locativa;

- POT propus 25% CUT propus 0,75;

Circulatia in zona

In prezent accesul la parcela se asigura de pe strada Ep. I. Alexi constituita juridic pe profilul drumului de exploatare identificat cu nr. topo 3958, avind latimi diferite si fiind neconform din punct de vedere tehnic si urbanistic.

Potrivit propunerilor din PUZ, plansa 03U- Circulatia terenurilor , proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si modernizarii caii de acces pentru a se transforma in strada cu prospect de 12,0m (carosabil 7,0m, trotuare pe ambele parti si zona pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare).

In vederea organizarii circulatiei beneficiarul va ceda domeniului public terenul aferent amenajarii strazii publice. Strada propusa de 12,0m din care latimea de 6,00m din ax pe partea beneficiarului se va constitui din:

- actuala strada Ep. I. Alexi, identificata cu nr. topo 3958
- cota parte din terenul cu nr. cad. 6998 inscis in CF NDF nr. 6710/A Oradea in favoarea lui SC Alma Grup SRL.

Terenul destinat extinderii strazii Ep. I. Alexi se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, in baza ofertei de donatie 3001/5.12.2008 facuta de beneficiarul SC Alma Grup SRL.

In urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, terenul se va inregistra la Cartea Funciara avind destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

Accesul la cele trei tronsoane de locuinte colective si circulatia pietonala si carosabila in interiorul parcelei se asigura de un drum cu caracter privat amenajat limitrof parcelelor cu nr. cad. 12101 si 18644.

Pe parcela studiata se vor amenaja 34 locuri de parcare din care 20 de locuri de parcare vor fi acoperite iar 14 locuri neacoperite.

Bilant teritorial

Suprafata destinata constructiei de locuinte	1347,15 mp	18,43%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, carosabile si spatiului de parcare	2851,91 mp	39,03%
Suprafata destinata amenajarii de spatii verzi	3107,94 mp	42,54%
Suprafata parcela studiata	7307,00 mp	100 %

In vederea asigurarii dotarilor edilitare, obiectivul propus se va racorda la retelele de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare existente in zona.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr.780/2.12.2008
- acord unic 1850/9.12.2008

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 – Ansamblu rezidential locuinte colective P+2E+M, strada Episcop Ion Alexi nr. cad. 6998- Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

P.U.Z.- Ansamblu rezidential locuinte colective, strada Episcop Ion Alexi nr. cad. 6998- Oradea-SC Alma Grup –reg. 199183 – dec.2008

- Principala functiune propusa in zona este cea de locuire, destinata amplasarii a trei tronsoane de locuinte colective;
- Regimul de inaltime propus este P+2E+M ;
- Reguli de amplasare: amplasarea constructiei pe parcela studiata se va face in interiorul limitelor de implantare prevazute in plansa 04U- Reglementari;
- POT =25,00% si CUT = 0,75;
- Ansamblul va beneficia de 34 locuri de parcare: 20 de locuri acoperite si 14 locuri neacoperite;
- Zonele verzi amenajate in interiorul parcelei vor ocupa 42,54% din suprafata parcelei studiate;
- Circulatia in zona se va realiza pe strada Ep. I. Alexi, strada constituita pe profilul drumului de exploatare identificat cu nr. topo 3958;
- Profilul stazii Ep. Ion Alexi se reglementeaza la 12,00m adica 6,00 m din axul strazii pe partea beneficiarului si se va constitui din:
 - actuala strada Ep. I. Alexi, identificata cu nr. topo 3958
 - cota parte din terenul cu nr. cad. 6998 inscis in CF NDF nr. 6710/A Oradea in favoarea lui SC Alma Grup SRL
- Terenul destinat extinderii strazii Ep. I. Alexi se va ceda domeniului public al municipiului Oradea, iar dupa acceptarea donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, terenul se va inregistra la Cartea Funciara avind destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- Echiparea tehnico-edilitara: pentru realizarea obiectivelor de investitii se vor face racorduri la retelele existente ;

Arhitect sef

intocmit
Dorina Milici

2ex.dm/dm