



## 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: 157199

Data:

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Construire ansamblu de locuinte colective S+P+4E cu spatii de servicii si dotari, loc de joaca si locuri de parcare aferente, zona str.Grigore Moisil – str. Traian Goga – str. Nicolae Sova f.n., nr.cad. 18472 - Oradea

Prezenta lucrare la faza de plan urbanistic zonal, înregistrata cu nr. 157199/08.06.2010, a fost elaborata de catre SC Chris'art SRL - arh.Antonina Buruiana, in baza certificatului de urbanism nr.1821/27.05.2010 la solicitarea beneficiarului Tomulescu Laurentiu Sebastian, avand ca scop integrarea ansamblului de locuinte colective S+P+4E cu spatii de servicii si dotari, loc de joaca si spatii de parcare in zona destinata constructiilor pentru servicii, in imediata vecinatate a zonei de locuite colective nou dezvoltate de pe strada Grigore Moisil, propunandu-se astfel schimbarea zonarii functionale si stabilind conditiile de amplasare, organizarea arhitectural urbanistica a zonei, categorii de interventii, rezolvarea circulatiei in zona studiata si reglementarea urbanistica a zonei.

#### **Incadrarea in localitate. Situatia existentă**

Zona luata in studiu este situata in intravilanul municipiului Oradea, adiacent strazii Nicolae Sova si respectiv prelungirii strazilor Traian Goga si Grigore Moisil, urmare a planurilor de amenajare urbanistica a zonei, aprobate anterior.

Amplasamentul este delimitat de terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice, in imediata vecinatate a Campusului Universitar Baptist.

Zona este reprezentata de constructii de locuinte colective in regim mediu de inaltime (S+P+6E+M), de constructii de cult (Centrul Crestin Salem), dispensar policlinic, statie de carburanti (Lukoil) si spatii comerciale (magazinul Penny Market).

Regulamentul Zonarii Functionala a municipiului Oradea, aprobat prin HC.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona de folosinta de tip C8, zona destinata serviciilor si comertului.

#### **Situatia juridica**

Terenul studiat, in suprafata totala de 6786,0mp, s-a identificat prin nr.cad.18472 inscris in CF nr.162487-Oradea in favoarea beneficiarului Tomulescu Laurentiu Sebastian, ca teren intravilan.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strazile Nufarului si Ogorului, artere principala de categoria II, care leaga municipiul Oradea de comuna Sanmartin si Baile Felix si respectiv pe strazile Traian Goga, Nicolae Sova si Grigore Moisil.

#### *Echiparea edilitara a terenului*

In zona exista toate categoriile de retele tehnico-edilitare la care se va racorda obiectivul.

#### *Propuneri de dezvoltare urbanistica. Regulament*

Conform temei emise de beneficiarul lucrarii, se propune integrarea unui ansamblu de locuinte colective medii (patru tronsoane) cu dotarile aferente (servicii si dotari, parcare, zone verzi si locuri de joaca), pe strada Nicolae Sova, in prelungirea straziilor Traian Goga si Grigore Moisil, zona reprezentata de constructii de cult, constructii de sanatate, locuinte colective in regim mediu de inaltime (S+P+6E+M), comert si servicii, si respectiv reglementarea accesului la amplasament prin prelungirea strazii Grigore Moisil, cu profil transversal propus de 10,0m (5,0m din ax pe partea beneficiarului) si respectiv a strazilor Traian Goga si Nicolae Sova, cu profil transversal propus de minim 12,0m (minim 6,0m din ax pe partea beneficiarului).

#### *Zonificarea functionala*

##### *Zona de locuinte*

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire.

Zona studiata va cuprinde:

- patru tronsoane de blocuri de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E compus din cca 88 apartamente si o zona aferente functiunii constand dintr-o parcare subterana, asigurandu-se minim 1 loc de parcare /unitate de locuit in subsol si/sau la nivelul solului;
- zone verzi: ansamblul va beneficia de o zona verde cu amenajari locale ambientale;
- zone destinate recreerii: loc de joaca;
- zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcare: ansamblul va beneficia de locuri de parcare supraterane, amplasate perimetral constructiei;
- subzone destinate constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare.

#### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim propus este de S+P+4E.

Imprejmuirea va fi transparenta, cu inaltimea maxima la gard:  $H_{max}=3,0m$ .

Numarul de apartamente preconizat este de cca 88.

*Indicii urbanistici* : POT maxim = 45,0% si CUT maxim = 2,0.

#### *Reguli de amplasare*

Amplasarea constructiilor si amenajarea incintei se vor realiza conform prevederilor din plansele "5U mod- Reglementari" si "7U- Circulatii- Propunere" aferente PUZ.

#### *Amplasarea constructiilor*

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare si conformare:

- limita de implantare gard: minim 5,0m din axul strazii Grigore Moisil si respectiv minim 6,0m din axul strazilor Nicolae Sova si respectiv Traian Goga;
- limita de implantare: minim 3,0m de la aliniamentul strazilor principale de acces;

- limita de implantare subsol: minim 1,0m de la limita de proprietate a amplasamentului (perimetral);
- retrageri laterale, retragere spate: minim 6,0m.

Se vor amenaja spatii verzi si locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Se va asigura minim 1 loc de parcare/unitate de locuit la subsol si/sau respectiv la nivelul solului (amplasate perimetral constructiilor propuse).

*Zona de drumuri:* strazile se vor moderniza si se va realiza echiparea lor edilitara.

Accesul la parcela se va realiza din strazile N.Sova, G.Moisil si T.Goga.

#### *Echiparea tehnico-edilitara*

Pentru realizarea obiectivelor de investitii se vor face racorduri la retelele existente.

Prezentul PUZ a obtinut urmatoarele avize si 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 locuinte colective S+P+4E cu spatii de servicii si dotari, loc de joaca si locuri de parcare aferente, zona str.Grigore Moisil – str. Traian Goga – str. Nicolae Sova f.n., nr.cad. 18472 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

#### *- Se propune:*

- integrarea unui ansamblu de locuinte colective medii (patru tronsoane) cu dotarile aferente (servicii si dotari, parcare, zone verzi si locuri de joaca), pe strada Nicolae Sova, si respectiv in prelungirea straziilor Traian Goga si Grigore Moisil;
- *Zonificarea functionala - Zona de locuinte :*
- principala functiune propusa in zona este cea de locuire;
- zona studiata va cuprinde:
  - patru tronsoane de blocuri de locuinte colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E compus din cca 88 apartamente si o zona aferente functiunii constand dintr-o parcare subterana, asigurandu-se minim 1 loc de parcare /unitate de locuit in subsol si/sau la nivelul solului;
  - zone verzi: ansamblul va beneficia de o zona verde cu amenajari locale ambientale;
  - zone destinate recreerii: loc de joaca;
  - zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcare: ansamblul va beneficia de locuri de parcare supraterane, amplasate perimetral constructiei;
  - subzone destinate constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare;
- *Amplasarea constructiilor si amenajarea incintei* se vor realiza conform prevederilor din plansele "5U mod- Reglementari" si "7U- Circulatii- Propunere" aferente PUZ;
- *Amplasarea constructiilor :*
  - din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare si conformare:

- limita de implantare gard: minim 5,0m din axul strazii Grigore Moisil si respectiv minim 6,0m din axul strazilor Nicolae Sova si respectiv Traian Goga;
- limita de implantare: minim 3,0m de la aliniamentul strazilor principale de acces;
- limita de implantare subsol: minim 1,0m de la limita de proprietate a amplasamentului (perimetral);
- retrageri laterale, retragere spate: minim 6,0m;
- se vor amenaja spatii verzi si locuri de parcare conform HGR 525/1996;
- se va asigura minim 1 loc de parcare/unitate de locuit la subsol si/sau respectiv la nivelul solului (amplasate perimetral constructiilor propuse);
- regimul de inaltime maxim propus este de S+P+4E ;
- imprejmuirea va fi transparenta, cu inaltimea maxima la gard:  $H_{max}=3,0m$ ;
- numarul de apartamente preconizat este de cca 88;
- *Indicii urbanistici* : POT maxim = 45,0% si CUT maxim = 2,0;
- *Zona de drumuri si circulatie*:
  - strazile se vor moderniza si se va realiza echiparea lor edilitara;
  - accesul la parcela se va realiza din strazile N.Sova, G.Moisil si T.Goga.
- *Echiparea tehnico-edilitara*: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se vor realiza prin racord la retelele utilitare existente in zona.

Arhitect sef  
Iacob Lucia

Intocmit  
Calin Hirtea