



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: 255803??

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Modificator – Reparcelare teren pentru amplasare locuinte individuale si reglementare accese, strada Apateului f.n., nr.cad. 166189, 166190, 166191, 166192, 166193, 166194, 166195, 166196, 166197, 166198, 166199, 166200, 166201, 166202, 166253, 166254, 17783, 17784, 17785, 17786, 17787, 17788, 17789, 17790, 17791, 17792, 17793, 21051 si 21052 - Oradea

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., proiect întocmit de catre SC PANNON PROIECT SRL – arh.Czirjak J.Levente, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.2383/15.07.2010 la solicitarea beneficiarilor Grecu Octavian cu sotia Grecu Emilia, are ca obiect modificarea reglementarilor *Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan pentru parcelare teren si amplasare locuinte individuale, str.Apateului - Oradea* si aprobat de Consiliul Local prin HCL nr. 333/29.04.2009.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu este cuprins in intravilanul municipiului Oradea si este amplasata in partea de sud a localitatii si are ca vecinatati:

- la nord-sud: teren proprietate privata;
- la est: str. Apateului;
- la vest: sant colector.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul situat in intravilan corespunde zonei R2 – locuinte unifamiliale, izolate in regim mic de inaltime, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Situatia juridica

Terenul categoria arabil in suprafata totala de S= 18.708,0mp, s-a identificat cu nr.cad.21051 in scris in CF nr.151056-Oradea in favoarea lui Merce Pasca Marius Lucian cu sotia Merce Pasca Ioana Roxana, nr.cad.21052 in scris in CF nr.151061-Oradea in favoarea lui Edu Viorel Vasile, nr.cad.166253 in scris in CF nr.166253-Oradea, nr.cad.166254 in scris in CF nr.166254-Oradea, nr.cad.17784 in scris in CF nr. 89704-Oradea, nr.cad.17785 in scris in CF nr. 89705-Oradea, nr.cad.17786 in scris in CF nr. 89706-Oradea, nr.cad.17787 in scris in CF nr. 89707-Oradea, nr.cad.17788 in scris in CF

nr. 89708-Oradea, nr.cad.17789 in scris in CF nr. 89709-Oradea, nr.cad.17790 in scris in CF nr. 89710-Oradea, nr.cad.17791 in scris in CF nr. 89711-Oradea, nr.cad.17792 in scris in CF nr. 89712-Oradea, nr.cad.17793 in scris in CF nr. 89713-Oradea, nr.cad.166189 in scris in CF nr.166189-Oradea, nr.cad.166190 in scris in CF nr.16690-Oradea, nr.cad.166191 in scris in CF nr.166191-Oradea, nr.cad.166192 in scris in CF nr.166192-Oradea, nr.cad.166193 in scris in CF nr.166193-Oradea, nr.cad.166194 in scris in CF nr.166194-Oradea, nr.cad.166195 in scris in CF nr.166195-Oradea, nr.cad.166196 in scris in CF nr.166196-Oradea, nr.cad.166197 in scris in CF nr.166197-Oradea, nr.cad.166198 in scris in CF nr.166198-Oradea, nr.cad.166199 in scris in CF nr.166199-Oradea, nr.cad.166200 in scris in CF nr.166200-Oradea, nr.cad.166201 in scris in CF nr.166201-Oradea, nr.cad.166202 in scris in CF nr.166202-Oradea in favoarea lui Grecu Octavian cu sotia Grecu Emilia si nr.cad.17783 in scris in CF nr.89703-Oradea in favoarea lui Suciu Ioan cu sotia Suciu Ioana, ca teren intravilan.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire.

Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit de tip izolat.

Fata de PUZ-ul aprobat prin HCL nr.333/29.04.2009 se fac unele modificari care sa satisfaca cerintele noilor proprietari ai terenurilor, mentinandu-se functiunea de locuire si modificandu-se marimea loturilor, a numarului acestora si respectiv translatarea drumului public de acces astfel incat contributia la constituirea acestuia sa revina in mod egal tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public.

Astfel, se propune:

- modificarea numarului de parcele destinate functiunii de locuire de la 14 la 13;
- translatarea drumului public (aprobat prin HCL nr.333/2009) inspre sud, cu pastrarea acestuia la prospectul de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) si pastrarea statutului de drum public;
- modificarea suprafetelor parcelelor, de la minim 550,0mp la minim 1100,0mp;
- mentinerea regimului maxim de inaltime: $S(D)+P+1(M)$;
- pastrarea indicilor de utilizare a terenului: $POT_{maxim}=30,0\%$ si $CUT_{maxim}=0,80$.

Modernizarea circulatiei

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U/4 - *Circulatia terenurilor* se propune translatarea drumului public aprobat prin HCL nr.333/2009 astfel incat contributia la constituirea acestuia sa revina in mod egal tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public.

Acesta va fi amplasat perpendicular pe strada Apateului si se va constitui din :

- terenul identificat cu nr.cad.166189,
- cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32.

Acesta va fi un drum de categoria a III-a, avand profilul transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) adiacente terenurilor si/sau respectiv cotelor parti de teren din terenurile identificate prin nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32, 166190, 166191, 166192, 166193, 166194, 166195, 166196, 166197, 166198, 166199, 166200, 166201, 166202, 166253, 166254, 17783, 17784, 17785, 17786, 17787, 17788, 17789, 17790, 17791, 17792, 17793, 21051 si 21052, in vederea asigurarii accesibilitatii la acestea.

Strada principala: strada Apateului nu isi modifica profilul transversal.

Strada laterala nou propusa (pe directia est-vest), pe latimea de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui prin contributia contributia in mod egal a tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public.

Astfel, jumatatea dreapta (pe directia est-vest) a noului drum public se va constitui din terenul identificat prin nr.cad.166189 si in scris in CF nr.166189-Oradea si aflat in proprietatea beneficiarilor Grecu Octavian cu sotia Otilia, urmand ca jumatatea stanga (pe directia est-vest) a noului drum public sa se constituie ulterior din cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32.

Terenurile destinate crearii strazii nou propuse se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U/04 - Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie autentificate notarial.

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

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 882/04.08.2010,
- decizia APM Bihor nr. 214/03.11.2010.

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 Modificator – Reparcelare teren pentru amplasare locuinte individuale si reglementare accese, strada Apateului f.n., nr.cad. 166189, 166190, 166191, 166192, 166193, 166194, 166195, 166196, 166197, 166198, 166199, 166200, 166201, 166202, 166253, 166254, 17783, 17784, 17785, 17786, 17787, 17788, 17789, 17790, 17791, 17792, 17793, 21051 si 21052 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Reglementari urbanistice*

- Principala functiune propusa in zona este cea de locuire;
- Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit de tip izolat;
- Fata de PUZ-ul aprobat prin HCL nr.333/29.04.2009 se fac unele modificari care sa satisfaca cerintele noilor proprietari ai terenurilor, mentinandu-se functiunea de locuire si modificandu-se marimea loturilor, a numarului acestora si respectiv translatarea drumului public de acces astfel incat contributia la constituirea acestuia sa revina in mod egal tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public. Astfel, se propune:
 - modificarea numarului de parcele destinate functiunii de locuire de la 14 la 13;
 - translatarea drumului public (aprobat prin HCL nr.333/2009) inspre sud, cu pastrarea acestuia la prospectul de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) si pastrarea statutului de drum public;

- modificarea suprafetelor parcelelor, de la minim 550,0mp la minim 1100,0mp;
 - mentinerea regimului maxim de inaltime: S(D)+P+1(M);
 - pastrarea indicilor de utilizare a terenului: POTmaxim=30,0% si CUTmaxim=0,80;
- *Modernizarea circulatiei*
- In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U/4 - *Circulatia terenurilor* se propune translatarea drumului public aprobat prin HCL nr.333/2009 astfel incat contributia la constituirea acestuia sa revina in mod egal tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public;
 - Acesta va fi amplasat perpendicular pe strada Apateului si se va constitui din :
 - terenul identificat cu nr.cad.166189,
 - cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32;
 - Acesta va fi un drum de categoria a III-a, avand profilul transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) adiacente terenurilor si/sau respectiv cotelor parti de teren din terenurile identificate prin nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32, 166190, 166191, 166192, 166193, 166194, 166195, 166196, 166197, 166198, 166199, 166200, 166201, 166202, 166253, 166254, 17783, 17784, 17785, 17786, 17787, 17788, 17789, 17790, 17791, 17792, 17793, 21051 si 21052, in vederea asigurarii accesibilitatii la acestea;
 - *Strada principala*: strada Apateului nu isi modifica profilul transversal;
 - *Strada laterala* nou propusa (pe directia est-vest), pe latimea de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) se va constitui prin contributia contributia in mod egal a tuturor celor care vor fi deserviti de noul drum public;
 - Astfel, jumatatea dreapta (pe directia est-vest) a noului drum public se va constitui din terenul identificat prin nr.cad.166189 si inscris in CF nr.166189-Oradea si aflat in proprietatea beneficiarilor Grecu Octavian cu sotia Otilia, urmand ca jumatatea stanga (pe directia est-vest) a noului drum public sa se constituie ulterior din cotele parti de teren din terenurile identificate cu nr.cad. 692/2, 692/4, 692/6, 692/8, 692/10, 692/12, 692/14, 692/16, 692/18, 692/20, 692/22, 692/24, 692/26, 692/28, 692/30 si 692/32;
 - Terenurile destinate crearii strazii nou propuse se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa U/04 - *Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie autentificate notarial;
 - In urma acceptarii donatiilor si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit
Calin Hirtea