

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.- Parcelare teren pentru locuinte – str.Facliei nr.12- Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.150986/2007, cu completari ulterioare în faza de P.U.Z., proiect întocmit de NOVA PROIECT SRL s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 3163/29.07.2008 la initiativa beneficiarelor Tompa Margareta si Bereczky Maria, în vederea parcelarii si stabilirii conditiilor de amplasare a unei zone de locuit pe str. Facliei nr.12, organizarea arhitectural urbanistica a zonei, categorii de interventii, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si echiparea cu utilitati edilitare.

Incadrarea in localitate. Situatiia existenta

Teritoriul luat in considerare, este situat in intravilanul localitatii, in partea de nord- est, in zona colinara, cu posibilitati de alunecare, situata intre str. Facliei si str. Cantonului avind asigurat accesul din ambele strazi

In prezent constructiile existente in zona sunt izolate locuinte in general cu regim mic de inaltime la frontul strazii Facliei.

Situatiia juridica

Terenul luat in studiu are o suprafata totala de S=13431mp si se compune din parcele identificate cu nr. cad.16807, inscris in CFNDF 88159-Oradea, in favoarea lui Stamatiu Oreste si sotia Adela; nr.cad.16808, inscris in CFNDF 88160-Oradea, cu destinatia drum, in favoarea lui Bereczky Maria si Tompa Margareta, Patrauta Simion si sotia Floarea, Lascu Alexandru si sotia Ioana; nr cad 16809, inscris in CFNDF 88161-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta; nr. cad.16810, inscris in CFNDF 88162-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta; nr cad.16811, inscris in CFNDF 88163-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta; nr. cad.16812, inscris in CFNDF 88164-Oradea, in favoarea Lascu Alexandru Liviu si sotia Ioana; nr. cad.16813, inscris in CFNDF 88165-Oradea, in favoarea Patrauta Simion si sotia Floarea; nr. cad.16814, inscris in CFNDF 88166-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta;nr.cad.16815, inscris in CFNDF 88167-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta;nr. cad.16816, inscris in CFNDF 88168-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta; nr. cad.16817, inscris in CFNDF 88169-Oradea, in favoarea Bereczky Maria si Tompa Margareta; nr. cad.16818, inscris in CFNDF 88170-Oradea cu destinatia drum public, in favoarea municipiului Oradea, inscris in baza donatiei 2024/2007

Mentionam ca s-au depus declaratiile d-nilor Patrauta Simion, Lascu Alexandru Liviu si Stamatiu Oreste, de acord cu prevederile documentatiei de urbanism initiata de beneficiarele Bereczky Maria si Tompa Margareta.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona rezidentiala R1a destinata locuintelor unifamiliale izolate, cu densitate redusa si cu terenuri libere adiacente acestora .

Circulatia

Terenul are acces carosabil direct fiind marginit la sud de str. Facliei, iar la nord de str. Cantonului, existind legaturi bune cu zonele rezidentiale invecinate.

Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona este deservita de retea de alimentare cu apa si de canalizare menajera si energie electrica.

Propuneri de dezvoltare urbanistica. Regulament

Zonificarea functionala

Principala functiune propusa este cea de locuit, definindu-se in acest scop zece parcele amplasate pe zona cu declivitate minima si creerea a doua parcele care sa asigure accesul parcelelor la strazile ce delimiteaza zona, respectiv modernizarea str. Cantonului.

Reglementarile urbanistice specifice zonei au fost stabilite tinand seama de concluziile Studiului de Risc intocmit de Proiect Bihor SA.

- limita de implantare min. 2,00 m de la limita trotuarului;
- front la strada : min. 23,0 m
- retragere spate min.2,0 m;
- retrageri laterale min.2,0m pe fiecare latura;
- regim de inaltime propus (S+)P+E(+M);
- POT max 35%, CUT max.0,5;
- parcaj obligatoriu pe lot: un loc/locuinta sau garaj inclus in cladire;

Organizarea circulatiei

Se vor crea noi bretele de circulatie si se vor moderniza strazile existente.

Potrivit plansei 02/A-Plan circulatia terenurilor se reglementeaza str.Cantonului la profil transversal de 12,0 m (6,0 m pe partea beneficiarului).

Dupa extindere str. Cantonului se va constitui din:

- actuala str. Cantonului
- parcela in suprafata de 261mp, identificata cu nr. cad. 16818, inscrisa in CFNDF 88170-Oradea, cu destinatia drum public, in favoarea municipiului Oradea, in baza donatiei 2024/2007

Strada Facliei situata la limita sudica a amplasamentului are prospect de 12m.

Circulatia in incinta ansamblului de locuinte se desfasoara cu acces din str. Facliei, pe un drum interior carosabil de 5,5m latime prevazut cu intoarcere la limita estica a amplasamentului studiat.

Acest drum se identifica prin nr. cad. 16808, inscris in CFNFD 88160-Oradea, cu destinatia drum, in favoarea lui Bereczky Maria si Tompa Margareta, Patrauta Simion si sotia Floarea, Lascu Alexandru si sotia Ioana.

Bilantul teritorial pentru zona studiata

Nr. crt.	Teren aferent	%	mp
1.	Zona locuinte	23,42	3.145
2.	Zona drumuri + alei pietonale	6,48	871
3.	Zona cu restrictii de construire(zone verzi)	68,27	9.169
4.	Teren cedat statului roman	1,83	247
	Total	100	13.431

Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune integrarea retelei noi in sistemul existent prin racordarea la retelele existente.

In vederea racordarii constructiilor la utilitatile urbane de pe str. Facliei proprietarii celor 10 case se vor constitui obligatoriu in Asociatie de Proprietari cu care administratorii de utilitati vor putea incheia contractele de furnizare a energiei electrice, apa, canalizare, etc.

Zone cu restrictii de construire

Potrivit Studiului de Risc intocmit de SC Proiect Bihor SA, pentru zona cu acces din str. Cantonului(parcelele 9,10,11) se instituie interdictie temporara de construire, pana la definitivarea stabilitatii zonei. Pe parcelele din interior (parcelele 6,7,8) nu se amplaseaza constructii in zona abrupta, iar pentru restul parcelelor se vor intocmi studii geotehnice si de risc natural.

Prezentul P.U.Z. a obtinut urmatoarele avize si acorduri:

- aviz CMUAT nr.1597/28.10.2008
- acord unic 692/30.05.2008

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 215/2001 privind Administratia Publica Locala , a Legii nr. 350/2001 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 - Parcelare teren pentru locuinte – str.Facliei nr.12, - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- se creaza zece parcele destinate amplasarii de locuinte unifamiliale izolate;
- limita de implantare min. 2,00 m de la limita trotuarului;
- front la strada : min. 23,0 m
- retragere spate min.2,0 m;
- retrageri laterale min.2,0m pe fiecare latura;
- regim de inaltime propus (S+)P+E(+M);
- POT max 35%, CUT max.0,5;
- parcaj obligatoriu pe lot: un loc/locuinta sau garaj inclus in cladire;

Organizarea circulatiei:

- se reglementeaza str.Cantonului la profil transversal de 12,0 m (6,0 m pe partea beneficiarului), constituindu-se din:

- actuala str. Cantonului
- parcela identificata cu nr. cad. 16818, inscrisa in CFNDF 88170-Oradea, cu destinatia drum public, in favoarea municipiului Oradea, in baza donatiei 2024/2007
- circulatia in incinta ansamblului de locuinte se desfasoara cu acces din str. Facliei, pe un drum interior carosabil, cu caracter privat, cu profil transversal de 5,5m prevazut cu intoarcere la limita estica a amplasamentului studiat.

Dezvoltarea echiparii edilitare:

- se propune integrarea retelei noi in sistemul existent prin racordarea la retelele existente; In vederea racordarii constructiilor la utilitatile urbane de pe str. Facliei proprietarii celor 18 case se vor constitui obligatoriu in Asociatie de Proprietari;

Zone cu restrictii de construire:

- pentru zona cu acces din str. Cantonului(parcelele 9,10,11) se instituie interdictie temporara de construire, pana la definitivarea stabilitatii zonei. Pe parcelele din interior (parcelele 6,7,8) nu se amplaseaza constructii in zona abrupta, iar pentru restul parcelelor se vor intocmi studii geotehnice si de risc natural.

Arhitect sef

intocmit