

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 constructii de locuinte S+P+E/M si reglementare drum de acces, str. N. Beldiceanu nr. 91 - nr. cadastral 18710 - Oradea

Prezenta lucrare depusa cu nr. 181302/29.09.2008 in faza de P.U.Z., proiect intocmit de SC Nova Proiect SRL, in baza certificatului de urbanism nr. 3417/21.08.2008, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor terenului Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela in vederea stabilirii conditiilor de parcelare pentru constructii de locuinte, a terenului situat pe str. N. Beldiceanu nr. 91, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara

*Situatia juridica*

Terenul in suprafata de 7716,0mp identificat cu nr. cadastral 18710 inscris in CF nr. 92567 – Oradea se afla in proprietatea beneficiarilor Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela, ca teren intravilan.

*Incadrarea in localitate. Situatia existenta*

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, in zona de dealuri a municipiului Oradea, pe str. N. Beldiceanu, intr-o zona in curs de dezvoltare urbanistica a functiunii de locuire.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca livezi.

Terenul proprietatea beneficiarilor se invecineaza cu terenuri proprietate particulara, constructiile existente sunt in exclusivitate locuinte cu regim mic de inaltime.

Circulatia in zona se face pe strada N. Beldiceanu.

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

Din punct de vedere al echiparii edilitare, str. N. Beldiceanu este reprezentata de retele de energie electrica si de alimentare cu apa, lipsind reseaua de canalizare.

*Descrierea solutiei propuse*

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.

*Propuneri- Reglementari urbanistice*

Avand in vedere optiunea beneficiarilor pentru extinderea zonei de locuit in partea de nord a municipiului, s-a elaborat prezentul PUZ care studiaza amplasare a unei zone de locuit prin parcelarea unui teren intravilan.

*Organizarea circulatiei*

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea, proiectantul a luat in studiu organizarea retelei stradale in vederea asigurarii accesibilitatii la viitoarele loturi destinate locuirii.

Prin tema program se propune:

- parcelarea unui teren pentru constructii de locuinte in regim de inaltime S+P+E/M,
- largirea unei strazi, str. N. Beldiceanu, la un profil transversal de 12,00m ( carosabil 2 sensuri, rigole si trotuare), conform plansei 3/U – *Proprietatea si circulatia terenurilor*;
- crearea unei strazi private de acces la parcele, pe directia sud-nord, cu profil transversal de 7,0m.

Prezentul PUZ prevede urmatoarele reglementari urbanistice pentru zona studziata :

1. *Zonificarea functionala a terenului* – principala functiune propusa este cea de locuit.
2. *Modernizarea circulatiei* – se vor crea noi bretele de circulatie, se vor moderniza cele existente, iar circulatia pietonala se va asigura prin crearea unor alee agrementate cu spatii verzi.
  - drumul principal, str. N. Beldiceanu, va avea un profil transversal de 12,0m conform PUG municipiului Oradea;
  - strada nou creata, de acces la parcele, pe directia sud-nord, va avea un prospect de 7,0m si va avea destinatia de alee carosabila privata;

In vederea organizarii circulatiei beneficiarii vor ceda domeniului public terenul aferent amenajarii strazii publice N. Beldiceanu.

### 3. *Echiparea tehnico-edilitara*

In perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare, alimentarea cu energie electrica.

### Reglementari

Se propune parcelarea unui teren pentru constructii de locuinte in regim de inaltime S+P+E/M , cu garaje aferente sau loc de parcare:

- numar loturi propuse: 6;
- amplasarea constructiilor se va realiza cu respectarea prevederilor din plansa 4/U - *Reglementari* ;
  - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii N. Beldiceanu si respectiv 4,25m din axul aleei carosabile de acces propuse;
  - limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul strazii N. Beldiceanu si respectiv 4,50m de la aliniamentul aleei carosabile de acces propuse;
  - retrageri laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;
  - retragere spate: minim 3,0m;
- POTmax = 35%, CUTmax = 0,50.

Strada N.Beldiceanu largita, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarilor, conform plansei 3/U–*Proprietatea si circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- strada N.Beldiceanu existenta,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cadastral 18710 inscris in CF nr. 92567 - Oradea, ce se afla in proprietatea beneficiarilor Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela, ca teren intravilan.

Strada privata de acces la parcele, pe latimea de 7,0m, conform plansei 3/U – *Proprietatea si circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cadastral 18710 inscris in CF nr. 92567 - Oradea, ce se afla in proprietatea beneficiarilor Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela, conform propunerilor din PUZ, cu respectarea Legii nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor si se va inscrie in evidentele publicitatii imobiliare in proprietate privata avand destinatia de strada.

Terenurile destinate extinderii strazilor existente se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planşa 3/U – *Proprietatea si circulatia terenurilor* si ofertei de donatie.

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

#### 4. *Bilant teritorial*

Nr. crt.	Zona studiata	mp	%
1.	Suprafata constructii	2100	27,21
2.	Suprafata circulatii	2250	29,16
3.	Suprafata spatii verzi	3340	43,30
	Total general	7716	100,0

Prezentul PUZ beneficiaza de urmatoarele avize si acorduri:

- avizul CMUAT nr. 1551/14.10.2008.

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr.215/2001 privind Administratia Publica Locala, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.453/2001 pentru modificarea si complectarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor,

### **propunem Consiliului Local al municipiului Oradea**

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru constructii de locuinte S+P+E/M si reglementare drum de acces, str. N. Beldiceanu nr. 91 - nr. cadastral 18710 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

-Parcelare teren in 6 loturi pentru constructii de locuinte in regim de inaltime S+P+E/M, cu garaje aferente sau loc de parcare;

-Amplasarea constructiilor se va realiza cu respectarea prevederilor din planşa 4/U - *Reglementari* ;

- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii N. Beldiceanu si respectiv 4,25m din axul aleii carosabile de acces propuse;

- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul strazii N. Beldiceanu si respectiv 4,50m de la aliniamentul aleii carosabile de acces propuse;

- retrageri laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;

- retragere spate: minim 3,0m;

-POTmax = 35%, CUTmax = 0,50;

-Strada N.Beldiceanu largita, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarilor, conform plansei 3/U–*Proprietatea si circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- strada N.Beldiceanu existenta,

- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cadastral 18710 inscris in CF nr. 92567 - Oradea, ce se afla in proprietatea beneficiarilor Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela, ca teren intravilan;

-Strada privata de acces la parcele, pe latimea de 7,0m, conform plansei 3/U – *Proprietatea si circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- cota parte de teren din terenul identificat cu nr. cadastral 18710 inscris in CF nr. 92567 - Oradea, ce se afla in proprietatea beneficiarilor Varga Bela, Varga Gabriela si Bistran Gabriela, ca teren intravilan, si se va inscrie in evidentele publicitatii imobiliare in proprietate privata avand destinatia de strada;

-Terenurile destinate extinderii strazilor existente se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planşa 3/U – *Proprietatea si circulatia terenurilor* si ofertei de donatie;

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

PUZ- VARGA BELA - Parcelare teren pentru locuinte - str. N. Beldiceanu 91

*-Echiparea tehnico–edilitara* a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa si alimentarea cu energie electrica, respectiv rezervor vidanjabil pentru canalizare.

Arhitect sef

Intocmit  
ing. Calin Hirtea