

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

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Introducere in intravilan si parcelare teren pentru
amplasare locuinte, Etapa I - Reglementare acces din str.Prunilor si
strada laterala Prunilor, nr. cad. 11796, 16444, 16445, 16446, 15782, 15783, 15784, 15785 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.150824/26.05.2008 si completarile ulterioare la faza de P.U.Z., proiect întocmit de arh. Benta Ovidiu, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, Petrus Ciprian, Scheiner Monica, Rethi Iosif, Dobrescu Leontina, Matica Maria, Bradeanu Maria in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unei zone rezidentiale, cartier de locuinte unifamiliale, prin extinderea intravilanului municipiului Oradea, in zona strazii Prunilor si reglementarea acceselor la teren in scopul parcelarii terenului din extravilan pentru loturi de locuinte, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat partial in intravilan si partial in extravilanul localitatii Oradea si in zona de dealuri a municipiului.

Situatia juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata de 26.021,0mp identificat cu nr. cad. 11796 in scris in favoarea beneficiarei Bradeanu Maria, nr. cad. 16444 in scris in CF nr. 87532-Oradea in favoarea beneficiarului Petrus Ciprian, nr. cad. 16445 in scris in CF nr.87533-Oradea in favoarea beneficiarilor Scheiner Monica, Rethi Iosif, Dobrescu Leontina si Petrus Ciprian, nr. cad. 16446 in scris in in CF nr. 87532-Oradea in favoarea beneficiarului Petrus Ciprian, nr. cad. 15782 in scris in CF nr.87272-Oradea in favoarea beneficiarilor Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, nr. cad. 15783 in scris in CF nr.87273-Oradea in favoarea beneficiarilor Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, nr. cad. 15784 in scris in CF nr.87274-Oradea in favoarea beneficiarilor Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, nr. cad. 15785 in scris in favoarea beneficiarei Matica Maria.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca gradini si terenuri arabile, situate pe strada Prunilor si Piersicilor.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta strazii Prunilor, precum si existenta partiala a utilitatilor.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt lipsa unei infrastructuri rutiere si lipsa echiparii tehnico-edilitare.

Zona studiata este legata de municipiu prin strada Prunilor, carosabilul avand o latime variabila 3,0 – 4,0m cu acostament si santuri pentru scurgerea apelor.

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inindatii cutremure).

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile si se invecineaza cu o zona recent introdusa in intravilan pentru functiunea de locuire.

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existenta in zona a cailor de comunicare. Legatura zonei cu municipiul se realizeaza din str. Prunilor.

Echiparea edilitara a terenului: in prezent alimentarea cu apa se realizeaza prin puturi forate. In zona nu exista retele de canalizare, alimentarea cu energie electrica se face de la posturile de transformare din zona.

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.
- In prezent nu exista echipare edilitara in zona;

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 extinderea intravilanului cca. 2,6Ha.

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 largirea strazii Prunilor si a drumurilor de exploatare situate la limita sud-vestica si respectiv nord-estica a terenului si transformarea in strazi de categoria III, realizarea unei strazi interioare (de legatura intre cele doua strazi mentionate mai sus) in conformitate cu Legea nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, care sa reglementeze accesul la viitoarele loturi de casa si introducerea in intravilan a terenului studiat.

Prezentul PUZ prevede urmatoarele reglementari urbanistice pentru zona studiata :

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 trotuare agrementate cu spatii verzi:
 - drumurile principale str. Prunilor si strada laterala vor avea un profil transversal de 12,0m conform PUG municipiului Oradea;
 - strada interioara cu posibilitate de extindere va avea prospect de minim 11,0m;

In vederea organizarii circulatiei dezvoltatorul cartierului de locuinte va ceda domeniului public terenurile aferente amenajarii strazilor publice.

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

conform plansei U04 - *Circulatia terenurilor:*

- Profilul transversal al strazii (nr. topo. 5752) laterale strazii Prunilor va fi de 12,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenurile cu nr. cad. 16444, 15784 si cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 11796 aflate in proprietatea beneficiarilor Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozy Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, Bradeanu Maria;
- Profilul transversal al strazii (de la limita nord-estica) laterale strazii Prunilor va fi de 12,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenul cu nr. cad. 16446, 15782 si cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 11796 aflate in proprietatea beneficiarilor Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozy Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, Matica Maria;
- Profilul transversal al strazii interioare (de legatura intre cele doua strazi mentionate mai sus) va fi de 11,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenul cu nr.

cad. nr. cad. 16445 si 15783 aflate in proprietatea beneficiarilor Scheiner Monica, Rethi Iosif, Dobrescu Leontina si Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor;

Terenurile destinate largirii drumurilor existente si terenurile destinate cearii starzii publice interioare noi, se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U04-Circulatia terenurilor* si ofertelor de donatie autentificate notarial nr. 1506/01.10.2008, 837/02.06.2008.

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

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 753/27.05.2008,
- acord unic nr. 1849/08.12.2008,
- adeverinta de intravilan/extravilan nr. 119990/2008 eliberata de P.M. Oradea,
- oferta de donatie legalizata notarial nr. 1506/01.10.2008, 837/02.06.2008,
- accept de donatie autentificat notarial nr. 2356/16.10.2008,
- declaratie notariala nr. 1761/27.09.2007, 3713/15.10.2007, 167/05.02.2008.

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(r) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Introducere in intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte, Etapa I - Reglementare accese din str.Prunilor si strada laterala Prunilor, nr. cad. 11796, 16444, 16445, 16446, 15782, 15783, 15784, 15785 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate: se propune conform plansei 03U - Circulatia terenurilor:

Se propune: largirea strazii Prunilor si a drumurilor de exploatare situate la limita sud-vestica si respectiv nord-estica a terenului si transformarea in strazi de categoria III, realizarea unei strazi interioare (de legatura intre cele doua strazi mentionate mai sus) in conformitate cu Legea nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, care sa reglementeze accesul la viitoarele loturi de casa si introducerea in intravilan a terenului studiat;

Conform plansei *U04 - Circulatia terenurilor*:

- Profilul transversal al strazii (nr. topo. 5752) laterale strazii Prunilor va fi de 12,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenurile cu nr. cad. 16444, 15784 si cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 11796 aflate in proprietatea beneficiarilor Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, Bradeanu Maria;
- Profilul transversal al strazii (de la limita nord-estica) laterale strazii Prunilor va fi de 12,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenul cu nr. cad. 16446, 15782 si cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 11796 aflate in proprietatea beneficiarilor Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor, Matica Maria;
- Profilul transversal al strazii interioare (de legatura intre cele doua strazi mentionate mai sus) va fi de 11,0m (carosabil 7,0m, rigole si trotuare pe ambele parti) si se va constitui din terenul cu nr. cad. nr. cad. 16445 si 15783 aflate in proprietatea beneficiarilor Scheiner Monica, Rethi Iosif, Dobrescu Leontina si Petrus Ciprian, Kis Zoltan, Sarkozi Judit si sotul Tibor, Petrus Lucia si sotul Teodor;

Terenurile destinate largirii drumurilor existente si terenurile destinate cearii starzii publice interioare noi, se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U04-Circulatia terenurilor* si ofertelor de donatie autentificate notarial nr. 1506/01.10.2008, 837/02.06.2008;

PUZ- KIS ZOLTAN, PETRUS LUCIA - Extindere intravilan, amplasare case- reg. 150824- dec 2008.doc

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

Arhitect sef

Intocmit
ing. Calin Hirtea