



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: 132924

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru construire locuinte si dotari complementare (de cartier) S(D)+P+E+M, zona strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului, nr.cad. 160613 si 288 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.132924/04.05.2010 si completata ulterior la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Gispro SRL - arh. Diana Tinc, s-a elaborat la initiativa beneficiarei Costrut Floarea, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unor locuinte familiale cu dotari complementare, in intravilanul municipiului Oradea, in zona strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si respectiv prelungirea strazii Cimbrului, din care se propune realizarea acceselor la teren in scopul parcelarii terenului, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatiia existenta

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Oradea, in zona Oncea.

Situatiia juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata totala de 1.500,0mp identificat cu nr.cad.160613 in scris in CF nr.160613-Oradea si nr.cad.288 in scris in CF este in favoarea beneficiarei Costrut Floarea.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca si terenuri arabile sau locuri de case, situate in zona strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta strazilor strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului, precum si existenta partiala a utilitatilor.

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

Zona studiată este legată de municipiu prin strazile Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio și Cimbrului, carosabilul având o lățime variabilă de 4,0 – 6,0m cu acostament și santuri pentru scurgerea apelor.

Echiparea edilitară a terenului

În prezent, în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Propuneri- Reglementări urbanistice

Pornind de la reglementările PUG-ului municipiului Oradea și PUZ-urilor de zonă, proiectantul a luat în studiu extinderea rețelei stradale (pe terenurile identificate prin nr. cadastrale nr.cad. 160613 și 288) până la terenul beneficiarei în vederea asigurării accesibilității conform HGR 525/1996 și *Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea* la viitoarele loturi ce se propun prin PUZ.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt prospectul actual al strazilor necorespunzător traficului și lipsa, pe amplasament, a echipării tehnico- edilitare.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principala funcțiune propusă în zonă este cea de locuire. Destinația terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu clădiri de locuit (locuințe familiale) cu zone de dotări complementare.

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform prevederilor din planșa *U/3-Reglementări Urbanistice* aferentă PUZ.

Număr parcele propuse: 12 (8 loturi pentru locuințe familiale sau bifamiliale și respectiv 4 loturi pentru locuințe familiale sau bifamiliale și/sau dotări complementare).

Reglementările urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbană a municipiului Oradea*:

- Suprafața minimă lot propus – 350,0mp;
- Front la stradă – 15,0m;
- POT maxim –35,0%;
- CUT maxim – 0,70;
- Regim maxim de înălțime: S(D)+P+E+M;
- Limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor Ioan Alexi, Ion Paun Pincio și prelungirea strazii Cimbrului și respectiv 4,50m din axul strazii Valerian Zaharia;
- Limita de implantare: minim 4,0m de la aliniamentul strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio și prelungirea strazii Cimbrului;
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spate: minim 3,0m;
- Accesul la parcele se asigură din strazile Ioan Alexi, Ion Paun Pincio și prelungirea strazii Cimbrului (cu profil transversal propus de 12,0m) și respectiv strada Valerian Zaharia (cu profil transversal propus de 9,0m);
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuință și /sau garaj inclus în clădire;
- Gard transparent spre stradă;

Modernizarea circulației

Se propune lărgirea la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) a unor drumuri publice existente (strazile Ioan Alexi, Ion Paun Pincio și prelungirea strazii Cimbrului) și respectiv la profil transversal de 9,0m (4,50m din ax

pe partea beneficiarilor) a strazii Valerian Zaharia, conform prevederilor din plansa „U/4- *Circulatia terenurilor*” aferenta PUZ.

Strada publica Valerian Zaharia, propusa a se largi la profil transversal de 9,0m (4,50m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- drumul public existent (str. V.Zaharia),
- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea.

Strada publica Ioan Alexi, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- drumul public existent (str. I.Alexi),
- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea.

Strada publica Ion Paun Pincio, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- drumul public existent (str. I.P.Pincio),
- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea.

Strada publica Cimbrului, propusa a se prelungi si largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea.

Terenul destinat largirii strazilor existente (Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirii strazii Cimbrului) se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa „U/4- *Circulatia terenurilor*” si ofertei de donatie autentificate notarial.

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.

Echiparea tehnico-edilitara

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

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 161/25.02.2010 si respectiv aviz CMUAT nr. 455/05.05.2010,
- aviz prealabil de oportunitate nr.54202/24.02.2010,

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(r) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru construire locuinte si dotari complementare (de cartier) S(D)+P+E+M, zona strazilor Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion

Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului, nr.cad. 160613 si 288 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

- se *propune* parcelarea unor terenuri pentru construirea de locuinte (unifamiliale sau bifamiliale) cu zone de dotari complementare;
- *amplasarea constructiilor* se va realiza conform prevederilor din plansa "U/3- Reglementari Urbanistice" aferenta PUZ;
- numar parcele propuse: 12 (8 loturi pentru locuinte familiale sau bifamiliale si respectiv 4 loturi pentru locuinte familiale sau bifamiliale si/sau dotari complementare);
- reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea*:
 - suprafata minima lot propus – 350,0mp;
 - front la strada – 15,0m;
 - POT maxim –35,0%, CUT maxim – 0,70;
 - regim maxim de inaltime: S(D)+P+E+M;
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului si respectiv 4,50m din axul strazii Valerian Zaharia;
 - limita de implantare: minim 4,0m de la aliniamentul strazilor existente (Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului);
 - retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
 - retragere spate: minim 3,0m;
 - accesul la parcele se asigura din strazile Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului (cu profil transversal propus de 12,0m) si respectiv strada Valerian Zaharia (cu profil transversal propus de 9,0m);
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
 - gard transparent spre strada;
- *modernizarea circulatiei*
 - se propune largirea la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) a unor drumuri publice existente (strazile Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirea strazii Cimbrului) si respectiv la profil transversal de 9,0m (4,50m din ax pe partea beneficiarilor) a strazii Valerian Zaharia, conform prevederilor din plansa "U/4- Circulatia terenurilor" aferenta PUZ;
- *strada publica* Valerian Zaharia, propusa a se largi la profil transversal de 9,0m (4,50m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :
 - drumul public existent (str. V.Zaharia),
 - cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea;
- *strada publica* Ioan Alexi, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :
 - drumul public existent (str.Ioan Alexi),
 - cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea;
- *strada publica* Ion Paun Pincio, propusa a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :
 - drumul public existent (str. I.P.Pincio),
 - cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 in scris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 in scris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea;
- *strada publica* Cimbrului, propusa a se prelungi si largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 160613 inscris in CF nr. 160613-Oradea si nr. topo288 inscris in CF, in favoarea beneficiarei Costrut Floarea;
- terenul destinat largirii strazilor existente (Valerian Zaharia, Ioan Alexi, Ion Paun Pincio si prelungirii strazii Cimbrului) se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa "U/4- Circulatia terenurilor" si ofertei de donatie autentificate notarial;
- 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;
- *echiparea tehnico-edilitara* :
 - in perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentare cu energie electrica.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea