



## 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: 6218

Data:

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale P+E+M, str. Colinelor f.n., nr.cad. 3274 - Oradea**

Prezenta lucrare depusa cu nr. 6218/18.01.2010 si completata ulterior, in faza de P.U.Z., proiect intocmit de SC Atrium Project SRL – arh. Lungu Mircea Calin s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 2496/14.08.2010 la solicitarea beneficiarilor jurca Constantin si Jurca Tunde, avand ca scop extinderea limitei intravilanului si parcelarea unui teren in vederea integrarii ansamblului de locuinte individuale in zona preponderent de livada aflata in continua dezvoltare, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarului, situat intre strada Colinelor si Stupilor, stabilirii conditiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

#### **Incadrarea in localitate. Situatia existenta**

Terenul luat in studiu este situat partial in intravilanul municipiului Oradea si partial in extravilan, adiacent strazii Colinelor si drumului de legatura a acesteia cu strada Stupilor.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona rezidențială R1a – locuinte izolate unifamiliale, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

#### **Situatia juridica**

Terenul care a generat PUZ-ul, in suprafata totala de 6817,0mp, este identificat cu nr.cad.3274 si este inregistrat in CF nr.156899–Oradea in favoarea beneficiarilor jurca Constantin si Jurca Tunde.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe strazile Colinelor si Stupilor.

Rețele tehnico-edilitare: zona este deservita de rețele de energie electrica, apa si canalizare.

#### **Descrierea solutiei propuse**

Pornind de la reglementarile PUG municipiului Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea rețelei stradale pana la parcelele beneficiarilor in vederea

asigurarii accesibilitatii conform HGR 525/1996 si Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea la viitoarele loturi ce se propun prin PUZ.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectul actual al strazilor necorespunzator traficului si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

#### *Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit (locuinte familiale).

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din planșa "U02-Reglementari Urbanistice" aferenta PUZ.

Numar parcele: se creaza 8 loturi pentru locuinte.

Reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea :

- Regim maxim de inaltime propus: P+E+M;
- POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,50;
- amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din planșa "U02-Reglementari", cu respectarea prevederilor din SRN intocmit de catre SC Geonova SRL-ing.geolog Dumitru Constantin:
  - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului public de acces la parcele;
  - limita de implantare: minim 5,0m de la aliniament drum;
  - retrageri laterale: total 6,0m, cu minim cu 2,0m pe o latura;
  - retragere spate: minim 9,0m (exceptand loturile 1, 2 si 3);
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- Gard transparent spre strada;
- Conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, 30% din suprafata lotului.

#### Modernizarea circulatiei

*Strazile publice* mentionate mai sus (str. Colinelor si drumul ce face legatura intre str. Colinelor si str. Stupilor), propuse a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se vor constitui din :

- drumurile publice existente,
- cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 3274 si este inregistrat in CF nr.156899–Oradea in favoarea beneficiarilor jurca Constantin si Jurca Tunde.

Terenurile destinate largirii drumurilor existente (str. Colinelor si drumul ce face legatura intre str. Colinelor si str. Stupilor) se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa "U04- 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.

Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 3171,0mp.

Conform angajamentului autentificat notarial, aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

*Echiparea tehnico-edilitara:* se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa, canalizare si alimentarea cu energie electrica.

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

- aviz CMUAT nr.677/17.06.2009 si nr.38/20.01.2010,
- aviz Compania de Apa nr.1893/29.01.2010,
- aviz Electrica SA nr.13/10.02.2010,
- aviz ANIF nr.217/21.01.2010,
- decizia nr.43/22.02.2010 a ARPM Cluj-Napoca,
- acord nr.12336/30.11.2009 al BRD Groupe Societe Generale,
- HCL nr.581/2009,
- SRN nr.1501.07/martie 2009,

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.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

#### **propunem**

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

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Extindere intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale P+E+M, str. Colinelor f.n., nr.cad. 3274 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

#### **- Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

- principala functiune propusa in zona este cea de locuire;
- destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit (locuinte familiale);
- **Numar parcele propuse:** se creaza 8 loturi pentru locuinte;
- Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 3171,0mp;
- **Reglementarile urbanistice** specifice zonei au fost preluate din Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea :
  - regim maxim de inaltime propus: P+E+M;
  - POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,50;
  - amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa "U02-Reglementari", cu respectarea prevederilor din SRN intocmit de catre SC Geonova SRL-ing.geolog Dumitru Constantin:
  - limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului public de acces la parcele;
  - limita de implantare: minim 5,0m de la aliniament drum;
  - retrageri laterale: total 6,0m, cu minim cu 2,0m pe o latura;
  - retragere spate: minim 9,0m (exceptand loturile 1, 2 si 3);
  - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
  - gard transparent spre strada;
  - conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, minim 20% din suprafata lotului;
- **Modernizarea circulatiei**

- *strazile publice* mentionate mai sus (str. Colinelor si drumul ce face legatura intre str. Colinelor si str. Stupilor), propuse a se largi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se vor constitui din :
  - drumurile publice existente,
  - cotele parti de teren din terenul identificat prin nr.cad. 3274 si este inscris in CF nr.156899–Oradea in favoarea beneficiarilor jurca Constantin si Jurca Tunde;
- terenurile destinate largirii drumurilor existente (str. Colinelor si drumul ce face legatura intre str. Colinelor si str. Stupilor) se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa “U04- *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;
  - conform angajamentului autentificat notarial, aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului;
  - echiparea tehnico-edilitara: se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa, canalizare si alimentarea cu energie electrica.

Arhitect sef  
Lucia Iacob

Intocmit,  
Calin Hirtea