



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: □□□□□

Data: □□□□□

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan
pentru parcelare teren si amplasare locuinte,
str.Cartier Podgoria, nr.cad. 164957 -:- 164963 - Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 218671/24.08.2010 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de catre SC Expresiv SRL - arh. Sim Rodica, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Vajna Laszlo Janos si Agnes in baza certificatului de urbanism nr.1736/19.05.2010, avand ca scop extinderea limitei intravilanului in vederea integrarii unui ansamblului de locuinte individuale si a reglementarii accesului la terenul beneficiarului, situat pe str. Cartier Podgoria, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu este partial in intravilanul si partial in extravilanul municipiului Oradea, in partea de est a teritoriului administrativ, in zona de deal.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul situat in intravilan corespunde zonei R1a – locuinte izolate unifamiliale iar perimetrul cuprins in extravilan este constituit din livezi.

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str.Cartier Podgoria, in rest fiind inconjurat de terenuri proprietati private.

Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de S= 6241,0mp, s-a identificat cu nr.cad.164957 in scris in CF nr.164957 - Oradea, nr.cad.164958 in scris in CF nr.164958 –Oradea, nr.cad.164959 in scris in CF nr.164959 – Oradea, nr.cad.164960 in scris in CF nr.164960 –Oradea, nr.cad.164961 in scris in CF nr.164961 – Oradea, nr.cad.164962 in scris in CF nr.164962 – Oradea, nr.cad.164963 in scris in CF nr.164963 – Oradea, in favoarea beneficiarilor Vajna Laszlo - Janos si Agnes, ca teren partial intravilan partial extravilan.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe str. Cartier Podgoria.



Retele tehnico edilitare: zona nu este deservita de retele de apa si canalizare, dar este deservita de retele de energie electrica pe str. Cartier Podgoria.

Prin PUZ se propune extinderea utilitatilor (retelelor de apa, canalizare si electricitate, drumuri balastate) pe amplasamentul studiat, pe cheltuiala beneficiarului.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu modernizarea strazii Cartier Podgoria si cearea unei alei carosabile private care va asigura accesul la parcelele beneficiarilor, conform HGR 525/1996 si Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectele actuale ale strazilor necorespunzatoare 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) de tip izolat.

Se propune crearea unui numar de 5 parcele destinate amplasarii de locuinte familiale izolate.

Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 5416,0 mp

Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- marimea lotului: minim 621.86 mp;
- regim maxim de inaltime: S(D)+P+E+M;
- POT maxim propus = 35,0%;
- CUTmaxim propus = 0,50;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din planșa 3/U-Reglementari din proiectul nr.100/2010 intocmit de catre catre SC Expresiv SRL - arh. Sim Rodica:

- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 3.50m din axul drumului privat de acces.
- limita de implantare a constructiilor: minim 6,0m de la aliniamentul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 2,0m de la aliniamentul drumului privat de acces;
- retrageri laterale: minim 2,0m;
- retrageri spate: minim 2,0m pentru parcela adiacenta str. Cartier Podgoria, respectiv minim 9,0m pentru celelelalte parcele;

Modernizarea circulatiei

Accesul la parcele se asigura din strada Podgoria pe un drum privat cu profil transversal de 7,0m. Drumul (identificat cu nr.cad. 164958) este prevazut cu zone de intoarcere conform propunerilor prezentate in planșa 3/U. Astfel se va asigura accesibilitatea la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii si dotarilor de cartier 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.

În conformitate cu propunerile din PUZ, planșa 4/U - *Circulația terenurilor* se propune modernizarea cailor de acces existente.

Se propune lărgirea str. Cartier Podgoria la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).

Strada Cartier Podgoria se va constitui din strada existentă în dreptul proprietății și terenul identificat cu nr.cad. 164957, propus pentru cedare domeniului public.

Terenul destinat lărgirii străzii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa 4/U - *Circulația terenurilor*, a ofertei de donație autentificate notarial.

În urma acceptării donației și trecerii terenului în proprietatea publică a municipiului Oradea, se va înregistra la Cartea Funciara terenul având destinația de drum public în proprietatea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitară:

Inițiatorul PUZ-ului se obligă să realizeze extinderea utilitatilor la parcele (drumuri balastate, rețea electrică, rețea de apă) pe cheltuiala proprie.

Prezentul P.U.Z. a obținut:

- aviz CMUAT nr. 966/01.09.2010,
- aviz nr.1334/21.05.2010 de la Compania de Apă; aviz nr.60201000027/23.06.2010 de la Electrica SA; decizie nr 232/29.06.2010 de la Agenția Regională de Mediu Cluj Napoca ;
- decizia nr.160/19.08.2010 de la Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Bihor;
- aviz CJUAT nr. 81/28.06.2010

În temeiul art.38 lit.k), lit.r) și art.46 din Leg. 215/2001(r) privind Administrația Publică Locală, a Legii nr. 350/2001(r) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991(r), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan și parcelare teren pentru amplasare locuințe, str.Cartier Podgoria, nr.cad. 164957, 164958, 164959, 164960, 164961, 164962, 164963 – Oradea, conform documentației tehnice anexate:

Se propune extinderea limitei intravilanului și parcelarea terenului studiat în vederea amplasării de locuințe:

- *principala funcțiune* propusă : locuințe individuale izolate;
- loturi propuse –5 parcele;



- suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 5416,0 mp;
 - *conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*
 - marimea lotului: minim 621.86 mp;
 - regim maxim de inaltime: S(D)+P+E+M;
 - POT maxim propus = 35,0%;
 - CUTmaxim propus = 0,50;
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
 - amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 3/U-Reglementari din proiectul nr.100/2010 intocmit de catre SC Expresiv SRL - arh. Sim Rodica:
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 3.50m din axul drumului privat de acces.
 - limita de implantare a constructiilor: minim 6,0m de la aliniamentul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 2,0m de la aliniamentul drumului privat de acces;
 - retrageri laterale: minim 2,0m;
 - retrageri spate: minim 2,0m pentru parcela adiacenta str. Cartier Podgoria, respectiv minim 9,0m pentru celelelalte parcele:
 - accesul la parcele se va asigura din strada Podgoria pe un drum privat cu profil transversal de 7,0m. Drumul (identificat cu nr.cad. 164958) este prevazut cu zone de intoarcere conform propunerilor prezentate in plansa 3/U.;
 - in conformitate cu propunerile din PUZ, plansa 4/U - *Circulatia terenurilor* se propune modernizarea cailor de acces existente.
 - se propune largirea str. Cartier Podgoria la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).
 - strada Cartier Podgoria se va constitui din strada existenta in dreptul proprietatii si terenul identificat cu nr.cad. 164957, propus pentru cedare domeniului public.
 - terenul destinat largirii strazii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 4/U - *Circulatia terenurilor* , a ofertei de donatie autentificate notarial .
 - in urma acceptarii donatiei si trecerii terenului in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.
- Echiparea tehnico-edilitara:
 Initiatorul PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor la parcele (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit,
Camelia Ciente



