



## 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: 255803

Data:

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Modificator – Ansamblu rezidențial, str. Ioan Paun Pincio , nr.cad.14268 - Oradea**

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Poliart SRL – arh. Tivadar Daniel, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 1946/11.06.2009 la solicitarea beneficiarei SC MUSA IMOBILIARE SRL, are ca obiect modificarea reglementărilor *Planului Urbanistic Zonal Modificator– Extindere intravilan și parcelare teren pentru locuințe, str. I.P.Pincio - Macului - Oradea* și aprobat de consiliul local prin HCL nr. 1182/15.12.2008 astfel:

- menținerea funcțiunii de locuire;
- modificarea tipului de locuințe;
- menținere POT maxim și modificare CUT maxim;
- modificarea volumetriei clădirilor ;
- modificarea regimului maxim de înălțime pentru clădiri;
- modificarea numărului de clădiri;

#### **Incadrarea în localitate. Situația existentă**

Terenul luat în studiu este cuprins în intravilanul municipiului Oradea în partea de nord a localității și are ca vecinătăți:

- la nord – est : drumul de legătură a zonei cu soseaua Oradea- Paleu;
- la sud-est: drumul public identificat cu nr. cad. 14269, ce face legătură între str. I.P.Pincio și drumul de legătură a zonei cu soseaua Oradea- Paleu;
- la sud-vest: str. Ion Paun Pincio;
- la nord-vest: teren proprietate privată;

Aplasamentul studiat este reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 1182/15.12.2008 , fiind destinat construirii de locuințe unifamiliale izolate și dotări complementare.

#### **Situația juridică**

Din punct de vedere juridic, terenul, în suprafața de 7354 mp, este identificat cu nr. cad. 14268 înscris în CF nr.155781–Oradea în favoarea beneficiarei SC MUSA IMOBILIARE SRL

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza prin strazile Cucului, I. Paun Pincio, Aurel Covaci si Macului.

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

### Propuneri de dezvoltare urbanistica

Fata de PUZ aprobat prin HCL nr. 1182/15.12.2008, se fac unele modificari care sa satisfaca cerintele noului proprietar al terenului, mentinandu-se functiunea de locuire si modificandu-se tipul de locuinte, regimul maxim de inaltime, marimea lotului, retragerile fata de mejdii, CUT-ul, volumetria cladirilor.

Prin prezenta documentatie se propune:

(1) amplasarea unui ansamblu rezidential format din 16 locuinte insiruite in regim de inaltime P+E si 2 cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E;

(2) amenajare incinta ( platforme betonate, alei carosabile si pietonale, spatii verzi si locuri de parcare aferente functiunii propuse);

### Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului

- POT maxim propus: 35,0%,

- CUT maxim propus: 0,6;

- Suprafata minima a lotului: 250,0mp

Amplasarea cladirilor, amenajarea incintei, accesele carosabile si pietonale se vor realiza conform propunerilor prezentate in plansa 05U aferenta proiectului nr.508/2009 intocmit de catre SC Poliart SRL – arh. Tivadar Daniel:

- pentru locuinte familiale insiruite:

- nr. locuinte: 16;

- regim maxim de inaltime propus: P+E;

- limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor de acces;

- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;

- retrageri laterale, retragere spate: cu respectare Cod Civil;

- se va amenaja minim un loc de parcare/ unitatea de locuit in incinta sau/si incorporat in cladire;

- pentru locuinte colective:

- nr. apartamente: 36;

- regim de inaltime propus: P+2E;

- limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului de acces;

- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces;

- retrageri laterale: minim 5,40m;

- retragere spate: minim 2,50m fata de mejdia posterioara;

- se vor amenaja minim 36 locuri de parcare si spatii verzi aferente functiunii, in incinta;

### Organizarea circulatiei

Accesul la parcele se va realiza din drumul public (nr.cad. 14269), cu profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarului), drum care face legatura intre str.Ion Paun Pincio si drumul de legatura a zonei cu soseaua Oradea - Paleu;

Asigurarea cu utilitati: alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona iar alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retele municipale prin extinderea celor existente in Cartierul Soarelui.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr.1044/22.09.2010,
- aviz nr. 9951/23.04.2010 de la Compania de Apa Oradea, aviz nr.32/19.03.2010 de la Electrica SA, aviz nr. 5749/25.08.2009 de la Romtelecom SA,
- Decizia nr.64/10.03.2010 a Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Cluj Napoca;
- Aviz nr.108187/16.10.2009 de la Directia Tehnica – Biroul Contr. Amen. Drumuri Publice si Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei Municipiului Oradea
- Declaratie autentificata notarial nr.1629/17.09.2010 al vecinului de mejdie pentru propunerile din PUZ.

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 actualizata privind Amenajarea Teritoriului si a Urbanismul, a Legii nr.50/1991 actualizata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

### **Propunem**

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

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal Modificator– Ansamblu rezidential, str.Ion Paun Pincio, nr.cad. 14268 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

- Principala functiune propusa in zona este cea de locuire.
- Fata de PUZ aprobat prin HCL nr. 1182/15.12.2008 se modifica tipul de locuinte, regimul maxim de inaltime, marimea lotului, retragerile fata de mejdii, CUT-ul, volumetria cladirilor.

Prin prezenta documentatie se propune:

(1) amplasarea unui ansamblu rezidential format din 16 locuinte insiruite in regim de inaltime P+E si 2 cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E;

(2) amenajare incinta ( platforme betonate, alei carosabile si pietonale, spatii verzi si locuri de parcare aferente functiunii propuse);

- POT maxim propus: 35,0%,
- CUT maxim propus: 0,6;
- Suprafata minima a lotului: 250,0mp;
- Amplasarea cladirilor, amenajarea incintei si accesele se vor realiza conform propunerilor prezentate in plansa “05U – Plan Reglementari” aferenta proiectului nr.508/2009 intocmit de catre SC Poliart SRL – arh. Tivadar Daniel:

- pentru locuinte familiale insiruite:

- nr. locuinte: 16;
- regim maxim de inaltime propus: P+E;
- limita de implantare gard: 6,0m din axul drumurilor de acces;
- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri laterale, retragere spate: cu respectare Cod Civil;
- se va amenaja minim un loc de parcare/ unitatea de locuit in incinta sau/si

incorporat in cladire;

- pentru locuinte colective:

- nr. apartamente: 36;
- regim de inaltime propus: P+2E;
- limita de implantare gard: 6,0m din axul drumului de acces;
- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces;
- retrageri laterale: minim 5,40m;
- retragere spate: minim 2,50m fata de mejdia posterioara;
- se vor amenaja minim 36 locuri de parcare si spatii verzi aferente functiunii, in

incinta;

- Accesul la parcele se va realiza din drumul public (nr.cad. 14269), cu profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarului), drum care face legatura intre str.Ion Paun Pincio si drumul de legatura a zonei cu soseaua Oradea - Paleu;

Asigurarea cu utilitati: alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona iar alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele municipale prin extinderea celor existente in Cartierul Soarelui.

Arhitect sef  
Iacob Lucia

Intocmit  
Camelia Ciente