



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: 121891

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan pentru
parcelare teren si amplasare locuinte individuale S(D)+P+E(M),
strada Apateului nr.133, nr.cad. 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889,
4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4987, 158469 si 158470 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 121891/02.11.2009 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Gispro SRL – arh.Diana Tinc, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Sarca Radu Bogdan, Pop Victor cu sotia Ana, Cigher Lazar cu sotia Maria, Luca Ionut, Dulca Dumitru cu sotia Mariana, Ghilea Ioan cu sotia Mariana, Tirlea Calin cu sotia Maria, Miha Nicolae, Abrudan Danut cu sotia Maria, Salak Stefan, Leuce Dacian, Lucaciu Sorin cu sotia Alina cu sotia Ioana, avand ca scop extinderea limitei intravilanului in vederea integrarii ansamblului de locuinte individuale in zona preponderent arabila aflata in continua dezvoltare, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarilor, situat pe str. Apateului nr.133, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatiia existenta

Terenul luat in studiu este cuprins in extravilanul municipiului, lipit de limita intravilanului municipiului Oradea si adiacent strazii Apateului si respectiv canalului de desecare aflat in administrarea ANIF- Somes.

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Situatiia juridica

Terenul categoria arabil in suprafata totala de S=17.335,0mp, s-a identificat cu nr.cad.4881 in scris in CF nr.158015-Oradea in favoarea lui Pop Victor cu sotia Ana si Cigher Lazar cu sotia Maria, nr.cad.4882, 4884, 4886, 4887, 4888, 4893, 4894 in scris in CF NDF nr.3429-Oradea in favoarea lui Luca Ionut, Dulca Dumitru cu sotia Mariana, Ghilea Ioan cu sotia Mariana, nr.cad.4883 in scris in CF NDF nr.3512-Oradea in favoarea lui Tirlea Calin cu sotia Maria, nr.cad.4885 in scris in CF NDF nr.3543-Oradea in favoarea lui Miha Nicolae, nr.cad.4889 in scris in CF NDF nr.4421-Oradea in favoarea lui Abrudan Danut cu sotia Maria, nr.cad.4890 in scris in CF NDF nr.4571-Oradea in favoarea lui Salak Stefan, nr.cad.4891 in scris in CF NDF nr.4596-Oradea in favoarea lui

Leuce Dacian cu sotia Ioana, nr.cad.4892 in scris in CF nr.1533337-Oradea in favoarea lui Sarca Radu Bogdan, nr.cad.4987 in scris in CF NDF nr.3444-Oradea in favoarea lui Sarca Radu Bogdan, Luca Ionut, Ghilea Ioan cu sotia Mariana, Tirlea Calin cu sotia Maria, Miha Nicolae, Abrudan Danut cu sotia Maria, Salak Stefan, Leuce Dacian cu sotia Ioana, Lucaciu Sorin cu sotia Alina.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe str. Apateului.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea retelei stradale pana la terenul beneficiarilor (nr.cad. 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4987, 158469 si 158470) 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 studiate 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) de tip izolat.

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din planșa U/3-Reglementari aferenta PUZ.

Numar parcele: se creeaza 15 parcele destinate amplasarii de locuinte individuale.

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

- Suprafata minima lot propus – 550,0mp;
- Front la strada minim – 15,0m;
- POT maxim –35,0%;
- CUT maxim – 0,60;
- Regim de inaltime: S(D)+P+E(M);
- Limita de implantare a constructiei: minim 4,50m de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele (str. Apateului si drumul privat identificat cu nr.cad. 4987);
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spate: minim 6,0m;
- Accesul la parcele se asigura din strada Apateului printr-un drum nou creat (identificat cu nr.cad.4987), cu caracter privat, adiacent limitei nordice a parcelelor, cu profil transversal de 9,0m si prevazut cu zona de intoarcere;
- 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, 20% din suprafata lotului.

Modernizarea circulatiei

In conformitate cu propunerile din PUZ, planșa U/4 - *Circulatia terenurilor* se propune crearea unei noi bretele de circulatie si modernizarea celor existente.

Avand accesul existent constituit pe profilul strazii Apateului, neconforma din punct de vedere tehnic si urbanistic, proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si

modernizării căii de acces pentru a se transforma în artera principală cu prospect de minim 12,0m și deschiderea unui drum lateral (pe terenul identificat cu nr. cad. 4987), cu caracter privat, având profilul transversal de 9,0m (pe direcția est-vest, până în zona canalului adiacent amplasamentului), în vederea asigurării accesibilității la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii și dotărilor de cartier în 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.

Strada principală: strada Apateului nu își modifică profilul transversal.

Drumul lateral nou propus (pe direcția est-vest), cu caracter privat, pe lățimea de 9,0m se va constitui din:

- terenul identificat cu nr.cad.4987 înscris în CF nr. 153324-Oradea, ca teren intravilan,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.4894 înscrise în CF NDF nr.3429-Oradea în favoarea lui Luca Ionuț, Dulca Dumitru cu soția Mariana, Ghilea Ioan cu soția Mariana.

Echiparea tehnico-edilitară

În perspectivă se preconizează extinderea în zona a rețelelor urbane de alimentare cu apă și canalizare și alimentare cu energie electrică.

Suprafața de teren propusă pentru introducerea în intravilan este de cca $S=15.214,0\text{mp}$.

Conform angajamentului autentificat notarial nr.1022/26.10.2009, aferent PUZ, initiatorul PUZ-ului se obligă să realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, rețea electrică, rețea de apă) pe cheltuiela proprie, inclusiv pe străzile nou create, care au făcut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

Prezentul P.U.Z. a obținut:

- aviz CMUAT nr. 1071/23.09.2009 și nr. 1216/04.11.2009,
- declarație notarială nr.1022/26.10.2009,

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 pentru parcelare teren și amplasare locuințe individuale S(D)+P+E(M), strada Apateului nr.133, nr.cad. 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4987, 158469 și 158470 - Oradea, în vederea asigurării accesibilității la parcele, conform documentației tehnice anexate:

- *Principala funcțiune* propusă în zona este cea de locuire. Destinația terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu clădiri de locuit de tip izolat;
- Suprafața de teren propusă pentru a se introduce în intravilan este de cca $S=15.214,0\text{mp}$;
- Loturi propuse – 15 loturi pentru locuințe familiale;

Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

- reglementările urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbană a municipiului Oradea*;
- amplasarea construcțiilor se va realiza conform prevederilor din planșa U/3-*Reglementari* aferente PUZ;
- suprafața minimă lot propus – 550,0mp;

- front la strada minim – 15,0m;
- POT maxim = 35,0%, CUT maxim = 0,60;
- regim maxim de inaltime: S(D)+P+E(M);
- accesul la parcele se asigura din strada Apateului printr-un drum nou creat (identificat cu nr.cad.4987), cu caracter privat, adiacent limitei nordice a parcelelor, cu profil transversal de 9,0m si prevazut cu zona de intoarcere;
- limita de implantare a constructiilor: minim 4,50m de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele (str. Apateului si drumul privat identificat cu nr.cad. 4987);
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retrageri spate: minim 6,0m;
- 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, 20% din suprafata lotului.

Modernizarea circulatiei:

- in conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U/4 - *Circulatia terenurilor* se propune crearea unei noi bretele de circulatie si modernizarea celor existente;
- avand accesul existent constituit pe profilul strazii Apateului, neconforma din punct de vedere tehnic si urbanistic, proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si modernizarii cii de acces pentru a se transforma in artera principala cu prospect de minim 12,0m si deschiderea unui drum lateral (pe terenul identificat cu nr.cad.4987), cu caracter privat, avand profilul transversal de 9,0m (pe directia est-vest, pana in zona canalului adiacent amplasamentului), in vederea asigurarii accesibilitatii la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii si dotarilor de cartier;
- *Strada principala:* strada Apateului nu isi modifica profilul transversal;
- *Drumul lateral* nou propus (pe directia est-vest), cu caracter privat, pe latimea de 9,0m se va constitui din:
 - terenul identificat cu nr.cad.4987 inscris in CF nr. 153324-Oradea, ca teren intravilan,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.4894 inscrise in CF NDF nr.3429-Oradea in favoarea lui Luca Ionut, Dulca Dumitru cu sotia Mariana, Ghilea Ioan cu sotia Mariana;

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 nr.1022/26.10.2009, aferent PUZ, initiatorul 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.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit,
Calin Hirtea