



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: 67519

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Parcelare teren pentru construire
locuinte familiale S(D)+P+E(+M) si reglementare acces,
str. Plantelor nr. 36/C, nr. cad. 7072- Oradea**

Prezenta documentatie la faza de Plan Urbanistic Zonal, depusa cu nr. 67519/01.07.2009, proiect intocmit de arh. Radu Fortis, s-a elaborat la la initiativa beneficiarului Doci Sorin, in baza certificatului de urbanism nr. 3482/28.08.2009, avand ca scop parcelarea unui teren in vederea integrarii ansamblului de locuinte individuale in zona preponderent de gradini aflata in continua dezvoltare, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarului, situat pe str. Plantelor, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Situatia existenta

Teritoriul luat in considerare pentru realizarea obiectivului, este situat in intravilanul municipiului Oradea, in partea nord-vest a localitatii, in cartierul Episcopia, in apropierea liniei de cale ferata.

Terenul este delimitat spre nord, vest si est de terenuri virane și spre sud de strada Plantelor.

Regulamentul Zonării Funcționale a municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 49/2000, situează amplasamentul în zona rezidențială R2 reglementează funcțiunea de locuire destinată locuintelor unifamiliale izolate.

Terenul in suprafata de S= 10.000,0mp, s-a identificat cu nr.cad. 7072 in scris in CF nr.155551- Oradea in favoarea beneficiarului Doci Sorin, ca teren intravilan.

În prezent în zonă există alimentare cu apa si canalizare și energie electrică. Va fi necesară extinderea acestor rețele și branșarea la acestea.

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existenta in zona a cailor de comunicatie precum si posibilitatea extinderii retelelor tehnico-edilitare.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Prin tema program se propune parcelarea terenului pentru constructii de locuinte, cu preluarea reglementarilor din PUG-ul aprobat, si respectiv reglementarea accesului la parcelele nou propuse prin largirea strazii Plantelor la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) si crearea unui drum privat, cu profil transversal de 9,0m, prevazut cu zone de intoarcere.

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit de tip izolat.

Se propune împartirea terenului cu nr. cad. 7072 in 12 loturi de teren pentru case de tip izolat cu front la strada de minim 15,0m. Reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea.

Amplasarea constructiilor si realizarea acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansa "U01- Reglementari" si cu respectarea zonei de protectie a caii ferate existente in zona:

- limita de implantare a gardului va fi la 6,0 m din axul strazii Plantelor si respectiv 4,50m din axul drumului privat de acces la parcele;
- limita de implantare a constructiilor va fi la minim 6,0m de la aliniamentul strazii Plantelor si respectiv minim 4,50 m de la aliniamentul drumului privat de acces nou creat;
- regimul de inaltime maxim propus este S(D)+P+E(+M);
- retragerile laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;
- retragere spate: minim 9,0m;
- parcaj obligatoriu pe lot : minim un loc/locuinta si/sau garaj inclus in cladire;

Indicii de utilizare a terenului : POT propus = 35 % si CUT propus = 0,60 se încadreaza in limitele stabilite de P.U.G. municipiului Oradea.

Modernizarea circulatiei

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa *U02- Circulatia terenurilor* se propune crearea unei noi bretele de circulatie si modernizarea celor existente.

Avand accesul existent constituit pe profilul strazii Plantelor, neconforme din punct de vedere tehnic si urbanistic, proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si modernizarii cailor de acces pentru a se transforma in artere principale cu prospect de minim 12,0m si creare unei strazi cu profil transversal de 9,0m si prevazuta cu zona de intoarcere, cu caracter privat, care sa asigure accesul la parcelele propuse. Astfel se va asigura accesibilitatea la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii 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.

Strada Plantelor propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarei, conform plansei *U02–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- strada Plantelor existenta,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad. 7072 in scris in CF nr.155551-Oradea in favoarea beneficiarului Doci Sorin, ca teren intravilan.

Drumul privat nou propus cu profil transversal de 9,0m, care va asigura accesul la parcelele propuse, conform plansei *U02–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad. 7072 in scris in CF nr.155551-Oradea in favoarea beneficiarului Doci Sorin, ca teren intravilan.

Terenurile destinate largirii strazii Plantelor se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U02 - Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie.

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.

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu apa prin put forat, canalizarea prin rezervor vidanjabil, apa pluviala colectata in rigole, alimentarea cu energie electrica prin racord la retelele existente in zona.

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

- aviz CMUAT nr.766/08.07.2009,
- acord unic nr. 226/19.03.2009,
- Decizia nr.66/25.02.2009 a ARPM Cluj-Napoca,
- Adeverinta de intravilan si CNS nr.88660/09.05.2007,
- Aviz SNCFR .

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 215/2001 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 familiale S(D)+P+E(+M) si reglementare acces – str. Plantelor nr. 36/C, nr. cad. 7072- Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica potrivit documentatiei tehnice anexate, din urmatoarele motive:

Se propune :

- parcelarea terenului pentru constructii de locuinte, cu preluarea reglementarilor din PUG-ul aprobat,
- reglementarea accesului la parcelele nou propuse prin largirea strazii Plantelor la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) si crearea unui drum privat, cu profil transversal de 9,0m, prevazut cu zone de intoarcere;
- principala functiune propusa in zona este cea de locuire; - destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit de tip izolat;

Amplasarea constructiilor si realizarea acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansa “U01- Reglementari” si cu respectarea zonei de protectie a caii ferate existente in zona:

- numar loturi propuse: 12 loturi de teren pentru case de tip izolat cu front la strada de minim 15,0m;
- regimul de inaltime maxim propus este S(D)+P+E(+M);
- limita de implantare a gardului va fi la 6,0 m din axul strazii Plantelor si respectiv 4,50m din axul drumului privat de acces la parcele;

- limita de implantare a constructiilor va fi la minim 6,0m de la aliniamentul strazii Plantelor si respectiv minim 4,50 m de la aliniamentul drumului privat de acces nou creat;
- retragerile laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;
- retragere spate: minim 9,0m;
- parcaj obligatoriu pe lot : minim un loc/locuinta si/sau garaj inclus in cladire;
- POT propus = 35 % si CUT propus = 0,60;

Modernizarea circulatiei

- In conformitate cu propunerile din PUZ, planșa U02- *Circulatia terenurilor* se propune largirea strazii Plantelor la prospect de minim 12,0m si crearea unei strazi cu profil transversal de 9,0m si prevazuta cu zona de intoarcere, cu caracter privat, care sa asigure accesul la parcelele propuse;
- *Strada Plantelor* propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarei, conform plansei U02-*Circulatia terenurilor*, se va constitui din:
 - strada Plantelor existenta,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad. 7072 inregistrat in CF nr.155551- Oradea in favoarea beneficiarului Doci Sorin, ca teren intravilan;
- *Drumul privat* nou propus cu profil transversal de 9,0m, care va asigura accesul la parcelele propuse, conform plansei U02-*Circulatia terenurilor*, se va constitui din cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad. 7072 inregistrat in CF nr.155551- Oradea in favoarea beneficiarului Doci Sorin, ca teren intravilan;
- Terenurile destinate largirii strazii Plantelor se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa U02 - *Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie;
- 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.

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu apa prin put forat, canalizarea prin rezervor vidanjabil, apa pluviala colectata in rigole, alimentarea cu energie electrica prin racord la retelele existente in zona.

Arhitect sef
Lucia Iacob

intocmit
Calin Hirtea