



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: 37335

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Introducere teren in intravilan si parcelare teren pentru construire locuinte colective, case familiale si zona de servicii complementare, zona Oncea - str. Ioan Paun Pincio-str. Aurel Covaci-str.Macului-str.Cantaretului, nr.cad. 157844, 58430, 158445 si 158573 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.112762/14.04.2009 si completata ulterior cu nr.37335/08.02.2010 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Nova Proiect SRL - arh. Muth Octavian, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Nica Adrian, Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona, Govor Consuella Claudia, Motoc Florian, SC Club Bravo SRL si SC Bravo Imobiliare Groupe SRL reprezentata prin d-l Nica Adrian, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unei zone rezidentiale, cartier de locuinte familiale si locuinte colective cu zona de servicii complementare, prin extinderea intravilanului municipiului Oradea, in zona strazii Ioan Paun Pincio si reglementarea acceselor la teren in scopul parcelarii terenului din extravilan pentru loturi de locuinte familiale si multifamiliale, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat partial in intravilan si partial in extravilanul localitatii Oradea si in zona de dealuri a municipiului.

Situatia juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata totala de 53.684,0mp identificat cu :

- nr.cad.157844 in scris in CF nr.157844-Oradea, in suprafata de 11090,0mp, in favoarea beneficiarei SC Bravo Imobiliare Groupe SRL,
- nr.cad.158430 in scris in CF nr.158430-Oradea, in suprafata de 16896,0mp, in favoarea beneficiarilor Motoc Florian si Nica Adrian,
- nr.cad.158445 in scris in CF nr.158445-Oradea, in suprafata de 17764,0mp, in favoarea beneficiarilor Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona si Govor Consuella Claudia,
- nr.cad.158573 in scris in CF nr.158573-Oradea, in suprafata de 7934,0mp, in favoarea beneficiarei Trinc Cristina Ramona.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca gradini si terenuri arabile, situate in zona strazii Ioan Puan Pincio.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta strazii Ioan Paun Pincio, precum si existenta partiala a utilitatilor.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt lipsa unei infrastructuri rutiere si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Zona studiata este legata de municipiu prin strada I.P.Pincio, carosabilul avand o latime variabila 3,0 – 4,0m cu acostament si santuri pentru scurgerea apelor.

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile si se invecineaza cu o zona recent introdusa in intravilan pentru functiunea de locuire.

Echiparea edilitara a terenului

In prezent alimentarea cu apa se realizeaza prin puturi forate. In zona nu exista retele de canalizare, alimentarea cu energie electrica se face de la posturile de transformare din zona.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG-ului municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea retelei stradale (pe terenurile identificate prin nr. cadastrale nr.cad. 157844, 58430, 158445 si 158573) pana la terenul 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 si multifamiliale) cu zona de servicii si doteri complementare (spatii comerciale si functiuni complementare de tip gradinita, cresa, locuri de joaca pentru copii, spatii verzi, parcare aferente).

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 05/U-Reglementari Urbanistice aferenta PUZ.

Numar parcele: se creaza 49 parcele, grupate in trei zone, dupa cum urmeaza :

- zona I: 21 loturi de locuinte unifamiliale;
- zona II: un lot pentru locuinte multifamiliale colective;
- zona III: 27 loturi de locuinte unifamiliale.

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

- Pentru zona I :
 - Numar loturi: 21 loturi de locuinte unifamiliale
 - Regim maxim de inaltime propus: S+P+E+M;
 - POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,70;
 - Hmax streasina=7,0m, Hmax coama=9,0m;
 - Limita de implantare: minim 3,0m;

- Retrageri laterale: 1,90m cu vederi sau 0,90m fara vederi (cu respectare Cod civil) pe fiecare latura;
- Retragere spate: 6,75m;
- Pentru zona II :
 - Regim maxim de inaltime propus: S+P+3E+M;
 - POTmax = 50,0%, CUTmax = 2,70;
 - Hmax streasina = 12,0m, Hmax coama = 14,0m;
 - Limita de implantare: minim 5,0m;
 - Retrageri laterale: minim 5,0m (cu respectarea legislatiei in vigoare);
 - Retragere spate: minim 5,0m (cu respectarea legislatiei in vigoare);
- Pentru zona III :
 - Numar loturi: 27 loturi de locuinte unifamiliale;
 - Regim maxim de inaltime propus: S+P+E+M;
 - POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,70;
 - Hmax streasina = 7,0m, Hmax coama = 9,0m;
 - Limita de implantare: minim 4,0m;
 - Retrageri spate: minim 4,0m;
 - Retrageri laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;
- 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

Se propune largirea la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) a unor drumuri publice existente si crearea unor drumuri private cu profil transversal de 9,0m (cu posibilitatea trecerii pe viitor a drumurilor private din domeniu privat in domeniu public), conform prevederilor din plansa 05/U- *Circulatia terenurilor aferenta PUZ.*

Strazile publice mentionate mai sus (drumurile publice existente), 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 terenurile identificate prin:
 - nr.cad.157844 in scris in CF nr.157844-Oradea, in favoarea beneficiarei SC Bravo Imobiliare Groupe SRL,
 - nr.cad.158430 in scris in CF nr.158430-Oradea, in favoarea beneficiarilor Motoc Florian si Nica Adrian,
 - nr.cad.158445 in scris in CF nr.158445-Oradea, in favoarea beneficiarilor Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona si Govor Consuella Claudia.

Terenurile destinate largirii drumurilor existente se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 05/U- *Circulatia terenurilor si ofertelor 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.

Drumurile private, propuse a se constitui la profil transversal de 9,0m, se vor constitui din cotele parti de teren din terenurile identificate prin:

- nr.cad.158445 in scris in CF nr.158445-Oradea, in favoarea beneficiarilor Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona si Govor Consuella Claudia,
- nr.cad.158573 in scris in CF nr.158573-Oradea, in favoarea beneficiarei Trinc Cristina Ramona.

Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 5,0Ha.

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.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 484/06.05.2009,
- HCL nr.69/29.01.2009,
- Studiul de risc natural SRN nr.10168/2009 intocmit de catre SC Prospect Geo 2000 SRL – ing.Gavrilut Mircea, cu Referat nr.96/2009 privind verificarea de calitate la cerinta Af a proiectului (intocmit de catre prof.dr.ing. Florian Roman).

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr. 215/2001(r) 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 – Introducere teren in intravilan si parcelare teren pentru construire locuinte colective, case familiale si zona de servicii complementare, zona Oncea - str. Ioan Paun Pincio-str. Aurel Covaci-str.Macului-str.Cantaretului, nr.cad. 157844, 58430, 158445 si 158573 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune: introducerea unor terenuri in intravilan si parcelarea acestora pentru construirea de locuinte colective, case familiale si zona de servicii complementare (spatii comerciale si functiuni complementare de tip gradinita, cresa, locuri de joaca pentru copii, spatii verzi, parcuri aferente) si respectiv reglementarea acceselor la parcelele propuse;

Amplasarea constructiilor:

- se va realiza conform prevederilor din plansa 05/U- *Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ;

- numar parcele: se creaza 49 parcele, grupate in trei zone, dupa cum urmeaza :

- zona I: 21 loturi de locuinte unifamiliale;
- zona II: un lot pentru locuinte multifamiliale colective;
- zona III: 27 loturi de locuinte unifamiliale;

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

- *pentru zona I :*

- Numar loturi: 21 loturi de locuinte unifamiliale
- Regim maxim de inaltime propus: S+P+E+M;
- POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,70;

- Hmax streasina=7,0m, Hmax coama=9,0m;
- Limita de implantare: minim 3,0m;
- Retrageri laterale: 1,90m cu vederi sau 0,90m fara vederi (cu respectare Cod civil) pe fiecare latura;
- Retragere spate: 6,75m;
- *pentru zona II :*
 - Regim maxim de inaltime propus: S+P+3E+M;
 - POTmax = 50,0%, CUTmax = 2,70;
 - Hmax streasina = 12,0m, Hmax coama = 14,0m;
 - Limita de implantare: minim 5,0m;
 - Retrageri laterale: minim 5,0m (cu respectarea legislatiei in vigoare);
 - Retragere spate: minim 5,0m (cu respectarea legislatiei in vigoare);
- *pentru zona III :*
 - Numar loturi: 27 loturi de locuinte unifamiliale;
 - Regim maxim de inaltime propus: S+P+E+M;
 - POTmax = 35,0%, CUTmax = 0,70;
 - Hmax streasina = 7,0m, Hmax coama = 9,0m;
 - Limita de implantare: minim 4,0m;
 - Retragere spate: minim 4,0m;
 - Retrageri laterale: minim 1,90m pe fiecare latura;
- 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:

- se propune largirea la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) a unor drumuri publice existente si crearea unor drumuri private cu profil transversal de 9,0m (cu posibilitatea trecerii pe viitor a drumurilor private din domeniu privat in domeniu public), conform prevederilor din plansa 05/U- *Circulatia terenurilor* aferenta PUZ;
- *strazile publice* mentionate mai sus (drumurile publice existente), 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 terenurile identificate prin:
 - nr.cad.157844 in scris in CF nr.157844-Oradea, in favoarea beneficiarei SC Bravo Imobiliare Groupe SRL,
 - nr.cad.158430 in scris in CF nr.158430-Oradea, in favoarea beneficiarilor Motoc Florian si Nica Adrian,
 - nr.cad.158445 in scris in CF nr.158445-Oradea, in favoarea beneficiarilor Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona si Govor Consuella Claudia;
- terenurile destinate largirii drumurilor existente se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 05/U- *Circulatia terenurilor* si ofertelor 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;
- *drumurile private*, propuse a se constitui la profil transversal de 9,0m, se vor constitui din cotele parti de teren din terenurile identificate prin:
 - nr.cad.158445 in scris in CF nr.158445-Oradea, in favoarea beneficiarilor Lupea Mihai, Dumitrescu Robert, Trinc Cristina Ramona si Govor Consuella Claudia,
 - nr.cad.158573 in scris in CF nr.158573-Oradea, in favoarea beneficiarei Trinc Cristina Ramona;
- suprafata de teren propusa pentru introducerea in intravilan este de cca S = 5,0Ha;

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.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea