



## 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 – Parcelare teren pentru amplasare locuinte, str.Plantelor, nr.cad. 165752 -:- 165758 - Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 196058/27.07.2010 și completată ulterior cu nr. 270251/25.10.2010 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Gispro SRL - arh. Diana Tinc, s-a elaborat la inițiativa beneficiarului Vladutiu George Daniel, în baza certificatului de urbanism nr.2353/13.07.2010, având ca scop parcelarea terenului situat la intersecția dintre strada Plantelor și strada Gurghiului, în vederea amplasării de locuințe și a reglementării accesului la parcele, stabilirii condițiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor.

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

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul municipiului, în partea de nord a localității, fiind delimitat la est de strada Plantelor, la sud de strada Gurghiului iar la nord și vest de terenuri proprietate privată.

Conform Regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr.49/2000, amplasamentul studiat corespunde zonei funcționale R2 – locuințe unifamiliale izolate și cuplate, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

#### **Situația juridică**

Terenul în suprafața totală de  $S = 4000,0 \text{ mp}$ , s-a identificat cu nr.cad.165752 înscris în CF nr.165752 -Oradea, nr.cad.165753 înscris în CF nr.165753 –Oradea, nr.cad.165754 înscris în CF nr.165754 –Oradea, nr.cad.165755 înscris în CF nr.165755 –Oradea, nr.cad.165756 înscris în CF nr.165756 –Oradea, nr.cad.165757 înscris în CF nr.165757 –Oradea, nr.cad.165758 înscris în CF nr.165758 -Oradea în favoarea beneficiarului Vladutiu George Daniel, ca teren intravilan.

Legătura zonei cu municipiul se realizează pe strada Plantelor, strada Gurghiului și strada Pavilioanele CFR.

Retele tehnico edilitare: zona este deservita de retele de energie electrica, apa si canalizare pe strazile adiacente amplasamentului studiat.

### Propuneri- Reglementari urbanistice

#### 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).

Se propune crearea unui numar de 6 parcele destinate amplasarii de locuinte familiale izolate.

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

- marimea lotului: minim 540 mp;
- front la strada: minim 14,0 m;
- regim maxim de inaltime: D+P+E(M);
- POT maxim propus = 35,0%;
- CUT maxim propus = 0,60;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa U/2 - Reglementari din proiectul intocmit de catre SC Gispro SRL - arh. Diana Tinc:

- limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazilor de acces ( str. Plantelor, respectiv str. Gurghiului);
- limita de implantare a constructiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazilor de acces ( str. Plantelor, respectiv str. Gurghiului);
- retrageri laterale, spate: minim 2,0m;

Conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, minim 20% din suprafata lotului.

#### Modernizarea circulatiei

Accesul la parcele se va asigura din strada Plantelor pentru parcelele adiacente str. Plantelor (lot 4 – lot 6), respectiv din str. Gurghiului pentru restul parcelelor (lot 1 – lot3).

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U/3 - Circulatia terenurilor , proiectantul a luat in studiu posibilitatea largirii cailor de acces in vederea transformarii acestora in artere principale cu prospect de minim 12,0m.

Strada Gurghiului are asigurat profilul de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor) in dreptul amplasamentului.

Se propune largirea strazii Plantelor la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).

Strada Plantelor se va constitui din str. Plantelor existenta si terenul identificat cu nr.cad. 165758, propus pentru cedare domeniului public.

Terenul destinat largirii strazii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa U/3 - Circulatia terenurilor si a ofertei de donatie autentificate notarial.

In urma acceptarii donatiei, terenul necesar largirii strazii se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

### Echiparea tehnico-edilitara:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retelele utilitare existente in zona.

### *Bilant teritorial*

Nr. crt.	Zona	mp	%
1.	Zona constructii	1400	35,00
2.	Zona verde propusa	2460	61,50
3.	Suprafata propusa pentru cedare	140,00	3,50
4.			
5.	Total teren studiat	4000,00	100,0

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 857/04.08.2010,
- aviz nr.20579/02.08.2010 de la Compania de Apa;
- aviz nr.60201000376/29.07.2010 de la Electrica SA;
- decizie nr 338/14.09.2010 de la Agentia Regionala de Mediu Cluj Napoca ;
- aviz nr.10407/29.07.2010 de la Romtelecom SA;
- aviz prealabil de oportunitate nr.596/09.06.2010

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 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 – Parcelare teren pentru amplasare locuinte, str.Plantelor, nr.cad. 165752, 165753, 165754, 165755, 165756, 165757, 165758 - Oradea, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcele si reglementarii parcelelor conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune parcelarea terenului studiat in vederea amplasarii de lociunte:
- *principala functiune* propusa : locuinte individuale izolate;
- loturi propuse – 6 ;
- *conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*
  - marimea lotului: minim 540 mp;
  - front la strada: minim 14,0 m;
  - regim maxim de inaltime: D+P+E(M);
  - POT maxim propus = 35,0%;
  - CUTmaxim propus = 0,60;
  - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa U/2 - *Reglementari* din proiectul intocmit de catre SC Gispro SRL - arh. Diana Tinc:
  - limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazilor de acces ( str. Plantelor, respectiv str. Gurghiului);
  - limita de implantare a constructiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazilor de acces ( str. Plantelor, respectiv str. Gurghiului);
  - retrageri laterale, spate: minim 2,0m;
- accesul la parcele se va asigura din strada Plantelor, respectiv din str. Gurghiului .

- se propune largirea strazii Plantelor la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).
- strada Plantelor se va constitui din str. Plantelor existenta si terenul identificat cu nr.cad. 165758, propus pentru cedare domeniului public.
- terenul destinat largirii strazii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U/3 - Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie autentificate notarial.
- in urma acceptarii donatiei, terenul necesar largirii strazii se va inregistra la Cartea Funciara avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.

*Echiparea tehnico-edilitara:*

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retelele utilitare existente in zona.

Arhitect sef

Intocmit,  
Camelia Ciente