



## 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 – Extindere intravilan  
pentru parcelare teren si amplasare locuinte, str.Cartier Podgoria,  
nr.cad. 165643, 165644, 165645, 165646, 5732, 5733, 6221, 6222, 6223 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 201816/03.08.2010 în faza de P.U.Z. si completata ulterior cu nr.270569/25.10.2010, proiect întocmit de catre arh. Czirjak Jozsef Levente, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Fekete Magdalena, Babau Victor, Sandor Ludovic, Coloja Elisabeta in baza certificatului de urbanism nr.2130/258.06.2010, avand ca scop extinderea limitei intravilanului in vederea integrarii unui ansamblului de locuinte individuale si a reglementarii accesului la terenul beneficiarilor, situat pe str. Cartier Podgoria, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

#### **Incadrarea in localitate. Situatia existenta**

Terenul luat in studiu este partial in intravilanul si partial in extravilanul municipiului Oradea, in partea de est a teritoriului administrativ, in zona de deal.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul situat in intravilan corespunde zonei R1a – locuinte izolate unifamiliale;

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str.Cartier Podgoria, in rest fiind inconjurat de terenuri proprietati private.

#### **Situatia juridica**

Terenul in suprafata totala de S= 16624,0mp, s-a identificat cu nr.cad.165644 in scris in CF nr.165644 - Oradea, nr.cad.165643 in scris in CF nr.165643 –Oradea, nr.cad.165645 in scris in CF nr.165645 – Oradea, nr.cad.165646 in scris in CF nr.165646 – Oradea, nr.cad.6221 in scris in CF nr.150090 – Oradea, in favoarea beneficiarei Fekete Magdalena, nr.cad.5732 in scris in CF nr.150128 – Oradea, in favoarea beneficiarei Coloja Elisabeta Teodora, nr.cad.5733 in scris in CF nr.150133 –Oradea, in favoarea beneficiarilor Babau Victor Lucian si Babau Angela Luminita, nr.cad.6222 in scris in CF nr.150113 – Oradea, in favoarea lui Duma Nicolae Septimiu si Duma Manuela Monica,

nr.cad.6223 in scris in CF nr.150127 – Oradea, in favoarea beneficiarilor Sandor Ludovic Gheorghe si Sandor Susana, ca teren partial intravilan partial extravilan.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe str. Cartier Podgoria.

**Retele tehnico edilitare:** zona este deservita de retele energie electrica, apa si canalizare pe str. Cartier Podgoria.

Prin PUZ se propune extinderea utilitatilor (retelelor de apa, canalizare si electricitate, drumuri balastate) la toate parcelele de pe amplasamentul studiat, pe cheltuiala beneficiarilor.

### **Propuneri- Reglementari urbanistice**

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUZ/PUD-urilor de zona aprobate, proiectantul a luat in studiu modernizarea strazii Cartier Podgoria si cearea unui drum carosabil private care va asigura accesul la parcelele beneficiarilor, conform HGR 525/1996 si Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectele actuale ale strazilor necorespunzatoare traficului .

### **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.

Se propune crearea unui numar de 15 parcele destinate amplasarii de locuinte familiale izolate.

Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 13100,0 mp

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

- marimea lotului: minim 650,00 mp;
  - regim maxim de inaltime: S+P+E(M);
  - front la strada: minim 24,0m;
  - POT maxim propus = 30,0%;
  - CUTmaxim propus = 0,70;
  - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa *U-5 Reglementari* din proiectul nr.148/2010 intocmit de catre arh. Czirjak Jozsef Levente, cu respectarea recomandarilor din studiul de risc natural (SRN) 14000/12155 nr.4993 intocmit de Proiect Bihor SA, verficator geolog Balaj Vasile:
- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii Podgoria respectiv minim 5,5m din axul drumului privat de acces nou propus;
  - limita de implantare constructii: minim 12,0m din axul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 4,50m de la aliniamentul drumului privat de acces;
  - retrageri laterale: in total 4,0m, minim 1,90m pe o latura;
  - retragere spate: minim 9,0m;

#### **Modernizarea circulatiei**

Accesul la parcele se va asigura din strada Cartier Podgoria pe un drum privat nou propus cu profil transversal de 11,0m, prevazut cu zona de intoarcere, pe directia nord-sud.

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa *U-6 - Circulatia terenurilor* se propune modernizarea cailor de acces existente.

Se propune largirea str. Cartier Podgoria la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).

Strada Cartier Podgoria se va constitui din strada existenta in dreptul amplasamentului studiat si terenul identificat cu nr.cad. 165643 si nr.cad.165645, propus pentru cedare domeniului public.

Terenul destinat largirii strazii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U-6 - Circulatia terenurilor*, a ofertei de donatie autentificate notarial.

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.

#### Echiparea tehnico-edilitara:

Initiatorul PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor la parcele (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, conform declaratiei autentificata notarial.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 885/04.08.2010,
- aviz nr.18226/03.09.2009 de la Compania de Apa;
- aviz nr. 83/10.09.2010 de la APS Aqua Crisius;
- aviz nr. C 147/29.06.2009 de la Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Crisuri;

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 – Extindere intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte, str.Cartier Podgoria, nr.cad. 165643, 165644, 165645, 165646, 5732, 5733, 6221, 6222, 6223 – Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune extinderea limitei intravilanului si parcelarea terenului studiat in vederea amplasarii de locuinte:

- *principala functiune* propusa : locuinte individuale izolate;
- loturi propuse – 15 parcele;
- suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 13100,0 mp; Se va proceda la scoaterea din circuitul agricol a terenul introdus in intravilan.
- *conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*
  - marimea lotului: minim 650,00 mp;
  - regim maxim de inaltime: S+P+E(M);
  - front la strada: minim 24,0m;
  - POT maxim propus = 30,0%;
  - CUTmaxim propus = 0,70;
  - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa *U-5 Reglementari* din proiectul nr.148/2010 intocmit de catre arh. Czirjak Jozsef Levente, cu respectarea recomandarilor din studiul de risc natural (SRN) 14000/12155 nr.4993 intocmit de Proiect Bihor SA, verficator geolog Balaj Vasile:
  - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii Podgoria respectiv minim 5,5m din axul drumului privat de acces nou propus;
  - limita de implantare constructii: minim 12,0m din axul str. Cartier Podgoria, respectiv minim 4,50m de la aliniamentul drumului privat de acces;

- retrageri laterale: in total 4,0m, minim 1,90m pe o latura;
  - retragere spate: minim 9,0m.
- accesul la parcele se va asigura din strada Cartier Podgoria pe un drum privat nou propus cu profil transversal de 11,0m, prevazut cu zona de intoarcere, pe directia nord-sud.

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa *U-6 - Circulatia terenurilor* se propune modernizarea cailor de acces existente.

Se propune largirea str. Cartier Podgoria la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).

Strada Cartier Podgoria se va constitui din strada existenta in dreptul amplasamentului studiat si terenul identificat cu nr.cad. 165643 si nr.cad.165645, propus pentru cedare domeniului public.

Terenul destinat largirii strazii se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U-6 - Circulatia terenurilor*, a ofertei de donatie autentificate notarial.

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.

- Echiparea tehnico-edilitara:

Initiatorul PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor la parcele (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, conform declaratiei autentificata notarial.

Arhitect sef  
Lucia Iacob

Intocmit,  
Camelia Ciente