



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
si parcelare teren pentru locuinte familiale, servicii si comert,
str.Calea Santandrei, nr.cad. 128, 3824, 40, 38, 3617, 3618, 34/4, 34/3, 34/2, 1580, ,
50903-:-50909, 50386, 50849-:-50857, 50381, 1168, 50391, 50370 - Santandrei si
nr.cad.162750, 166147, 165055 - Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 85550/20.08.2009 si completata ulterior cu nr.280618/09.11.2010, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de catre SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Bodea Petru, Gabor Andrei Aurel, Gabor Melinda, Chindle Ioan Petre si Chihale Dorina, Belenesi Dumitru, Stan Maria, ASOCIATIA „ACTIUNEA FELIX”, Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan, Lenghel Livia, Rotar Petru, Rotar Monica, Clintoc Cristinan Cosmin, Clintoc Laura Cristina, Stancu Gheorghe, Matiut Adrian Eugen, Cozma Nicodim, Gavris Emilia, Gavris Aurel, Domocos Ioana Daciana, Domocos Dumitru, Domocos Daciana Simona, Abrudan Nicoleta, Mihalca Georgeta, reprezentati prin Bodea Petru, in baza certificatului de urbanism nr.2620/27.08.2009, avand ca scop extinderea limitei intravilanului in vederea integrarii unor zone de locuinte, comert si servicii si a reglementarii accesului la parcelele beneficiarilor, 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 situat extravilanul municipiului Oradea, adiacent strazii Calea Santandrei (DN79), in partea de sud-vest a localitatii, in zona de ses. Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul studiat corespunde zonei A – terenuri arabile, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de S= 146570,0mp, s-a identificat cu nr.cad. 128 in scris in CF nr. 51989 – Santandrei, nr.cad. 165055 in scris in CF nr.165055 - Oradea in

favoarea beneficiarei ASOCIATIA ACTIUNEA FELIX, nr.cad.3824 in scris in CF 502770 – Santandrei in favoarea beneficiarilor Domocos Dumitru, Domocos Daciana Simona, nr.cad.40 in scris in CF nr.51993, nr.cad.38 in scris in CF nr.51991, nr.cad.3518 in scris in CF nr. 51999 – Santandrei, in favoarea beneficiarei Abrudan Nicoleta, nr.cad. 3517 in scris in CFnr. 51997- Santandrei, nr. cad.34/4 in scris in CF nr. 51996 - Santandrei in favoarea beneficiarei Mihalca Georgeta, nr.cad. 34/3 in scris in CF nr. 51872 in favoarea beneficiarului Belenesi Dumitru, nr.cad.34/2 in scris in CF nr.51988 – Santandrei, in favoarea beneficiarei Stan Maria, nr. cad. 166147 in scris in CF. 166147 – Oradea in favoarea beneficiarilor Gabor Andrei Aurel si Gabor Melinda, nr.cad. 1580 in scris in CF nr. 51630 in favoarea beneficiarilor Chindle Ioan Petre si Chihale Dorina, nr. cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan, nr.cad. 50903 in scris in CF nr. 50903 - Santandrei, nr.cad. 50904 in scris in CF nr. 50904 - Santandrei, nr.cad. 50905 in scris in CF nr. 50905 - Santandrei, nr.cad. 50906 in scris in CF nr. 50906 - Santandrei, nr.cad. 50907 in scris in CF nr. 50907 - Santandrei, nr.cad. 50908 in scris in CF nr. 50908 - Santandrei, nr.cad. 50909 in scris in CF nr. 50909 - Santandrei, in favoarea beneficiarilor Matiut Adrian Eugen, Cozma Nicodim, 50386 in scris in CF nr.50386 - Santandrei, in favoarea beneficiarei Lenghel Livia, nr.cad. 50849 in scris in CF nr. 50849 - Santandrei, nr.cad. 50850 in scris in CF nr. 50850 - Santandrei, nr.cad. 50851 in scris in CF nr. 50851 - Santandrei, nr.cad. 50852 in scris in CF nr. 50852 - Santandrei, nr.cad. 50853 in scris in CF nr. 50853 - Santandrei, nr.cad. 50854 in scris in CF nr. 50854 - Santandrei, nr.cad. 50855 in scris in CF nr. 50855 - Santandrei, nr.cad. 50856 in scris in CF nr. 50856 - Santandrei, nr.cad. 50857 in scris in CF nr. 50857 - Santandrei, in favoarea beneficiarului Bodea Petru, nr.cad.50381 in scris in CF nr. 50381 - Santandrei, in favoarea lui Rotar Petru si Rotar Monica, nr.cad. 1168 in scris in CF nr. 50388 in favoarea beneficiarilor Gavris Emilia si Gavris Aurel, nr.cad. 50391 in scris in CF nr. 50391 – Santandrei, in favoarea lui Clintoc Cristian si Laura, nr.cad. 50370 in scris in CF nr. 50370 – Santandrei, in favoarea lui Stancu Gheorghe, ca teren extravilan.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe Calea Santandreiului si pe drumul ce deservește “Caminul Felix” racordat la drumul judetean DJ 797

Retele tehnico edilitare: zona este deservita de retele de energie electrica, apa si canalizare pe Calea Santandrei.

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 parcelele 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: lipsa retelei stradale si a retelelor tehnico edilitare pe amplasament.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propun:

(1) – Extindere intravilan in vederea creerii a doua zone functionale:

– zona de tip C4 – zona preponderent comerciala, de interes orasenesc (locuinte, magazine, birouri, cladiri cu functiuni mixte, servicii nepoluante, spatii de agrement, mici functiuni manufacturiere aflate in legatura cu activitatile comerciale en-detail), pe terenul situat adiacent str. Calea Santandrei;

- zona R1b – destinata locuintelor izolate, unifamiliale ;
- (2) – Parcelare teren pentru construire de locuinte familiale, conform propunerilor prezentate in plansa 3/U – Reglementari, aferenta proiectului intocmit de SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin;
- (3) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele.

Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 146570,0mp .
Terenul introdus in intravilan se va scoate din circuitul agricol.

Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

(1) Pentru zona R1b:

- marimea lotului: minim 500,0 mp;
 - front la strada: minim 18.0m m;
 - regim maxim de inaltime: S(D)+P+E+M;
 - POT maxim propus = 30,0%;
 - CUT maxim propus = 0,50;
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 3/U-
Reglementari din proiectul intocmit de SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin;
- limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 12,0m, respectiv minim 5,5m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 11,0m
 - limita de implantare a constructiilor: minim 4,5m de la aliniamentul strazilor de acces;
 - retrageri laterale: total 6,0m (minim 2,4m pe o latura);
 - retrageri spate: minim 9,0m;

(2) – Pentru zona de tip C4:

- POT maxim propus = 40,0% CUT maxim = 4,0;
- Parcelele care apartin acestei zone urmeaza a fi studiate prin documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ.

Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ, se propune crearea de noi strazi (fiind preluate traseele drumurilor existente in zona) si largirea drumurilor de exploatare existente, astfel incat sa se asigure un profil transversal de 12,0m (pentru arterele principale) si respectiv 11,0m (pentru arterele secundare) conform propunerilor prezentate in plansa 4/U - *Circulatia terenurilor* .

Accesul in zona rezidentiala se va realiza din Calea Sntandrei pe drumul cu profil transversal de minim 12,0m care asigura accesul la “Caminul Felix”.

Reteaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din doua drumuri publice cu profil transversal de 12,0m (strada E si F) paralele cu Calea Santandrei, ca artere principale si patru drumuri publice cu profil transversal de 11,0m (strada A, B, C, D) ca artere secundare.

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U07- *Circulatia terenurilor* se propune:

- crearea a cinci strazi noi, in zona locuintelor unifamiliale, din care patru strazi cu profil transversal de 11,0m (strada A, B, C, D) si o strada perpendiculara pe drumul care deserveste “Caminul Felix” cu profil transversal de 12,0m (strada E),
- largirea drumurilor de exploatare adiacente amplasamentului studiat prin PUZ ;

Strazile nou create se vor constitui astfel:

- strada A se va constitui din:

- terenul identificat cu nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru;
- terenul identificat cu nr.cad. 50903 in scris in CF nr. 50903 - Santandrei in favoarea beneficiarilor Matiut Adrian Eugen si Cozma Nicodim.
- cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 50386 aflat in proprietatea beneficiarei Lenghel Livia;
- strazile B, C si D se vor constitui din:
 - cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan ;
- strada E se va constitui din:
 - terenul identificat cu nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru;
 - cote parti din terenurile identificate cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan, 50386 in scris in CF nr.50386 - Santandrei, in favoarea beneficiarei Lenghel Livia, nr.cad.50381 in scris in CF nr. 50381 - Santandrei, in favoarea lui Rotar Petru si Rotar Monica, nr.cad. 1168 in scris in CF nr. 50388 in favoarea beneficiarilor Gavris Emilia si Gavris Aurel, nr.cad. 50391 in scris in CF nr. 50391 – Santandrei, in favoarea lui Clintoc Cristian si Laura;
- strada F se va constitui din:
 - drumul de exploatare existent;
 - nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru,
 - nr.cad. 50903 in scris in CF nr. 50903 - Santandrei in favoarea beneficiarilor Matiut Adrian Eugen si Cozma Nicodim.
 - cote parti din terenurile identificate cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan, nr.cad.50381 in scris in CF nr. 50381 - Santandrei, in favoarea lui Rotar Petru si Rotar Monica, nr.cad. 1168 in scris in CF nr. 50388 in favoarea beneficiarilor Gavris Emilia si Gavris Aurel, nr.cad. 50391 in scris in CF nr. 50391 – Santandrei, in favoarea lui Clintoc Cristian si Laura, nr.cad. 50370 in scris in CF nr. 50370 – Santandrei, in favoarea lui Stancu Gheorghe;

Terenul destinat largirii strazilor existente si crearii de noi strazi se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa U/4 - *Circulatia terenurilor* , si a ofertelor de donatie autentificate notarial nr.569/24.08.2010, .572/24.08.2010, 588/31.08.2010, 598/02.09.2010, 640/23.09.2010, 747/02.09.2010, 748/02.09.2010, 749/02.09.2010, 750/02.09.2010, 3451/20.10.2009.

In urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara, terenul avand destinatia de drum public. La faza de autorizare a constructiilor se vor prezenta extrasele CF pe drumurile nou create si drumurile largite in favoarea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara:

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

Initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor la parcele (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, conform declaratiilor autentificate notarial nr.569/24.08.2010, .572/24.08.2010, 588/31.08.2010, 598/02.09.2010, 640/23.09.2010, 747/02.09.2010, 748/02.09.2010, 749/02.09.2010, 750/02.09.2010, 3451/20.10.2009.

Bilant territorial

Nr. crt.	Zona	mp	%
1.	Zona constructii	43.971	30,00
2.	Zona de circulatii, drumuri,alei pietonale	22.368	24,72
3.	Zona verde propusa	66.369	45,28
.	Total teren studiat	146.570	100,0

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 986/28.08.2009 si aviz CMUAT 1208;
- aviz 6569/13.10.10 de la SC Romtelecom SA;
- aviz 27311/07.10.2010 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz 28311/ 04.10.2010 de la SC Distrigaz SA;
- decizia nr. 262/13.07.2010;

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 – Extindere intravilan si parcelare teren, str. Calea Santandrei, 128, 3824, 40, 38, 3617, 3618, 34/4, 34/3, 34/2, 1580, , 50903, 50904, 50905, 50906, 50907, 50908, 50909, 50386, 50849, 20850, 50851, 50852, 50853, 50854, 50855, 50856, 50857, 50381, 1168, 50391, 50370 - Santandrei si nr.cad.162750, 166147, 165055 - Oradea, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcele, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune

(1) – zona de tip C4 – zona preponderent comerciala, de interes orasenesc (locuinte, magazine, birouri, cladiri cu functiuni mixte, servicii nepoluante, spatii de agrement, mici functiuni manufacturiere aflate in legatura cu activitatile comerciale en-detail), pe terenul situat adiacent str. Calea Santandrei;

– zona R1b – destinata locuintelor izolate, unifamiliale ;

(2) – Parcelare teren pentru construire de locuinte familiale, conform propunerilor prezentate in plansa 3/U – Reglementari, aferenta proiectului, intocmit de SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin;

(3) – crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele.

- Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : 146570,0mp .

- Terenul introdus in intravilan se va scoate din circuitul agricol.

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

1. Pentru zona R1b:

- marimea lotului: minim 500,0 mp;

- front la strada: minim 18.0m m;

- regim maxim de inaltime:S(D)+P+E+M;

- POT maxim propus = 30,0%;

- CUTmaxim propus = 0,50;

- parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;

- Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 3/U-*Reglementari* din proiectul intocmit de SC Armonis Comtur SRL - arh. Letea Dorin;
 - limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 12,0m, respectiv minim 5,5m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 11,0m
 - limita de implantare a constructiilor: minim 4,5m de la aliniamentul strazilor de acces;
 - retrageri laterale: total 6,0m (minim 2,4m pe o latura);
 - retrageri spate: minim 9,0m;
 - 2. Pentru zona C4:
 - POT maxim propus = 40,0% CUT maxim = 4,0;
- Parcellele care apartin zonei C4 urmeaza a fi studiate prin documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ.
- Accesul in zona rezidentiala se va realiza din Calea Santandrei pe drumul cu profil transversal de minim 12,0m care asigura accesul la "Caminul Felix".
- Reteaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din doua drumuri publice cu profil transversal de 12,0m (strada E si F) paralele cu Calea Santandrei, ca artere principale si patru drumuri publice cu profil transversal de 11,0m (strada A, B, C, D) ca artere secundare.
- In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa U07- *Circulatia terenurilor* se propune:
- crearea a cinci strazi noi, in zona locuintelor unifamiliale, din care patru strazi cu profil transversal de 11,0m (strada A, B, C, D) si o strada perpendiculara pe drumul care deserveste "Caminul Felix" cu profil transversal de 12,0m (strada E),
 - largirea drumurilor de exploatare adiacente amplasamentului studiat prin PUZ, (strada F) ;
- Strazile nou create* se vor constitui astfel:
- strada A se va constitui din:
 - terenul identificat cu nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru;
 - terenul identificat cu nr.cad. 50903 in scris in CF nr. 50903 - Santandrei in favoarea beneficiarilor Matiut Adrian Eugen si Cozma Nicodim.
 - cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 50386 aflat in proprietatea beneficiarei Lenghel Livia;
 - strazile B, C si D se vor constitui din:
 - cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan ;
 - strada E se va constitui din:
 - terenul identificat cu nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru;
 - cote parti din terenurile identificate cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan, 50386 in scris in CF nr.50386 - Santandrei, in favoarea beneficiarei Lenghel Livia, nr.cad.50381 in scris in CF nr. 50381 - Santandrei, in favoarea lui Rotar Petru si Rotar Monica, nr.cad. 1168 in scris in CF nr. 50388 in favoarea beneficiarilor Gavris Emilia si Gavris Aurel, nr.cad. 50391 in scris in CF nr. 50391 – Santandrei, in favoarea lui Clintoc Cristian si Laura;
 - strada F se va constitui din:
 - drumul de exploatare existent;
 - nr.cad. 50850 in scris in CF 50850 – Oradea in favoarea lui Bodea Petru,
 - nr.cad. 50903 in scris in CF nr. 50903 - Santandrei in favoarea beneficiarilor Matiut Adrian Eugen si Cozma Nicodim.
 - cote parti din terenurile identificate cu nr.cad. 162750 in scris in CF nr. 162750 - Oradea in favoarea beneficiarilor Brazda Maria, Brazda Liviu, Brazda Mircea Dan,

nr.cad.50381 in scris in CF nr. 50381 - Santandrei, in favoarea lui Rotar Petru si Rotar Monica, nr.cad. 1168 in scris in CF nr. 50388 in favoarea beneficiarilor Gavris Emilia si Gavris Aurel, nr.cad. 50391 in scris in CF nr. 50391 – Santandrei, in favoarea lui Clintoc Cristian si Laura, nr.cad. 50370 in scris in CF nr. 50370 – Santandrei, in favoarea lui Stancu Gheorghe;

Terenul destinat largirii strazilor existente si crearii de noi strazi se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa U/4 - *Circulatia terenurilor*, si a ofertelor de donatie autentificate notarial nr.569/24.08.2010, .572/24.08.2010, 588/31.08.2010, 598/02.09.2010, 640/23.09.2010, 747/02.09.2010, 748/02.09.2010, 749/02.09.2010, 750/02.09.2010, 3451/20.10.2009.

In urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara, terenul avand destinatia de drum public.

- La faza de autorizare a constructiilor se vor prezenta extrasele CF si schitele cadastrale aferente pentru drumurile nou create si drumurile largite (in favoarea 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 declaratiilor autentificate notarial nr.569/24.08.2010, .572/24.08.2010, 588/31.08.2010, 598/02.09.2010, 640/23.09.2010, 747/02.09.2010, 748/02.09.2010, 749/02.09.2010, 750/02.09.2010, 3451/20.10.2009.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit,
Camelia Ciente