



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: 292149

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan
si parcelare teren pentru locuinte,
str.Calea Santandrei, nr.cad. 161819 -Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 289518/23.11.2010 si completata ulterior cu nr.292149/26.11.2010, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de catre arh. Czirjak Levente, s-a elaborat la initiativa beneficiarei ASOCIATIA „ACTIUNEA FELIX”, in baza certificatului de urbanism nr.2929/15.09.2010, avand ca scop extinderea limitei intravilanului si parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte, reglementarea accesului la parcelele beneficiarilor, stabilirea 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 cuprins in extravilanul municipiului Oradea la limita sud – vestica a teritoriului administrativ, spre comuna Santandrei. Terenul se invecineaza la sud cu incinta “Caminul Felix”, la est cu terenuri agricole, la vest cu terenuri proprietati private ce fac parte dintr-o parcelare (destinata construirii de locuinte familiale) sudiata prin documentatie de urbanism PUZ aprobat prin HCL 791/2008, iar la nord cu canalul de desecare aflat in administrarea ANIF- Somes.
Perimetrul zonei studiate 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 $S = 60400,0\text{mp}$, s-a identificat cu nr.cad. 161819 in scris in CF nr. 161819 – Oradea, ca teren extravilan.
Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe drumul ce deservește “Caminul Felix” racordat la drumul judetean DJ 797 (Calea Santandrei), si pe drumul de exploatare situat la limita nordica a amplasmentului de-a lungul canalului de desecare, respectiv drumul de exploatare situat la limita sudica a amplasmentului.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt prospectul actual al drumurilor necorespunzător traficului și lipsa echipării tehnico-edilitare.

Retele tehnico edilitare: zona nu este deservită de rețele de energie electrică, apă și canalizare.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementările PUG municipiului Oradea și PUZ-urilor de zonă, proiectantul a luat în studiu extinderea rețelei stradale până la parcelele beneficiarilor în vederea asigurării accesibilității conform HGR 525/1996 și Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea la viitoarele loturi ce se propun prin PUZ.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt: lipsa rețelei stradale și a rețelelor tehnico edilitare pe amplasament.

Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propun:

- (1) – Extindere intravilan și parcelare teren în vederea construirii de locuințe.
- (2) – Crearea unei rețele stradale care să asigure accesul la viitoarele parcele.

Suprafața de teren extravilan propusă să se introducă în intravilan : S = 60400,0 mp.
Terenul introdus în intravilan se va scoate din circuitul agricol.

Condiții generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- număr de loturi propuse: 68
- mărimea lotului: minim 400,0 mp;
- front la stradă: minim 18,0 m;
- regim maxim de înălțime: S+P+M;
- POT maxim propus = 35,0%;
- CUT maxim propus = 0,60;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuință și /sau garaj inclus în clădire;

Mobilarea parcelelor se va realiza conform prevederilor din planșa U3-Reglementari aferente proiectului nr. 20/2010 întocmit de arh. Czirjak Levente;

- limita de implantare gard: minim 5,5 m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 11,0 m, respectiv minim 4,5 m din axul drumului adiacent canalului de desecare.
- limita de implantare a construcțiilor: minim 5,0 m de la aliniamentul strazilor de acces;
- retrageri laterale: total minim 4,0 m, minim 2,4 m pe o latură;
- retrageri spate: minim 5,0 m;

Condiții specifice impuse: zonă verde, minim 20% din suprafața lotului.

Se propune amenajarea unei zone verzi, în partea sudică a amplasamentului, cu scopul realizării unei bariere de protecție între zona rezidențială propusă și fermele existente în incinta Caminului Felix.

Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat se realizează pe drumul ce deservește "Caminul Felix" racordat la drumul județean DJ 797 (Calea Santandrei), și pe drumul de exploatare situat la limita nordică a amplasamentului de-a lungul canalului de desecare, respectiv drumul de exploatare situat la limita sudică a amplasamentului.

Prin prezentul PUZ, se propune crearea de noi străzi și lărgirea drumurilor de exploatare existente (fiind preluate profilele propuse prin documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL 791/208.

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa *U4 - Circulatia terenurilor*, reseaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- drumul de exploatare situat la limita sudica a amplasmentului propus pentru largire la profil transversal de 12,0m;
- drumul de exploatare situat la limita nordica a amplasmentului, in lungul canalului de desecare, propus pentru largire la profil transversal de 9,0m;
- cinci strazi publice noi (patru strazi cu profil transversal de 11,0m pe directia NE-SV si o strada cu profil transversal de 11,0m pe directia NV-SE);

Strada de la limita nordica se va constitui din:

- drumul de exploatare existent;
- cota parte din terenurile identificate cu nr.cad.161819;

Strada de la limita sudica se va constitui din:

- drumul de exploatare existent;
- cota parte din terenul identificat cu nr.cad.161819;

Strazile nou create se vor constitui din cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 161819 inregistrat in CF nr. 161819 –Oradea.

Terenul destinat largirii strazilor existente si crearii de noi strazi se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa *U4 - Circulatia terenurilor*, si a ofertei de donatie autentificate notarial.

In urma acceptarii donatiei, terenul necesar creerii de noi strazi si largirii celor existente, se va inregistra la Cartea Funciara cu 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:

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.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 1242/24.11.2010;

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 pentru locuinte, str. Calea Santandrei, nr.cad. 161819 - Oradea, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcele, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor, precum si mobilarea parcelelor, conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune

(1) – Extindere intravilan si parcelare teren in vederea construirii de locuinte.

(2) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele.

Suprafata de teren extravilan propusa a se introduce in intravilan : S = 60400,0mp.

Terenul introdus in intravilan se va scoate din circuitul agricol.

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

- numar de loturi propuse: 68;

- marimea lotului: minim 400,0 mp;
- front la strada: minim 18,0m m;
- regim maxim de inaltime: S+P+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;
- Mobilarea parcelelor se va realiza conform prevederilor din planșa *U3-Reglementari aferenta protectului nr. 20/2010* intocmit de arh. Czirjak Levente;
- limita de implantare gard: minim 5,5m din axul strazilor de acces cu profil transversal de 11,0m, respectiv minim 4,5m din axul drumului adiacent canalului de desecare.
- limita de implantare a constructiilor: minim 5,0m de la aliniamentul strazilor de acces;
- retrageri laterale: total minim 4,0m, minim 2,4m pe o latura;
- retrageri spate: minim 5,0m;

Conditii specifice impuse: zona verde, minim 20% din suprafata lotului.

Se propune amenajarea unei zone verzi, in partea sudica a amplasamentului, cu scopul realizarii unei bariere de protectie intre zona rezidentiala propusa si fermele existente in incinta Caminului Felix.

- Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza pe drumul ce deservește “Caminul Felix” racordat la drumul judetean DJ 797 (Calea Santandrei), si pe drumul de exploatare situat la limita nordica a amplasamentului de-a lungul canalului de desecare, respectiv drumul de exploatare situat la limita sudica a amplasamentului.

In conformitate cu propunerile din PUZ, planșa *U4 - Circulatia terenurilor*, rețeaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- drumul de exploatare situat la limita sudica a amplasamentului propus pentru largire la profil transversal de 12,0m;
- drumul de exploatare situat la limita nordica a amplasamentului, in lungul canalului de desecare, propus pentru largire la profil transversal de 9,0m;
- cinci strazi publice noi propuse (patru strazi cu profil transversal de 11,0m pe directia NE-SV si o strada cu profil transversal de 11,0m pe directia NV-SE);
- strada de la limita nordica se va constitui din:
 - drumul de exploatare existent;
 - cota parte din terenurile identificate cu nr.cad. 161819;
- strada de la limita sudica se va constitui din:
 - drumul de exploatare existent;
 - cota parte din terenurile identificate cu nr.cad. 161819;
- strazile nou create se vor constitui din cota parte din terenul identificat cu nr.cad. 161819 inregistrat in CF nr. 161819 -Oradea
- terenul destinat largirii strazilor existente si crearii de noi strazi se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, planșa *U4 - Circulatia terenurilor*, si a ofertei de donatie autentificate notarial.
- in urma acceptarii donatiei, terenul necesar crearii de noi strazi si largirii celor existente, Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara cu 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:

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.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit,
Camelia Ciente