



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: 298326

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru locuinte,
str.Americii, nr.cad. 1395 si 6803 - Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 293798/29.11.2010 și completată ulterior cu nr.298326/06.12.2010, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către Nova Proiect - arh. Maxim Alexandru, s-a elaborat la inițiativa beneficiarilor Pelean Felicia și Pelean Viorel, în baza certificatului de urbanism nr.3195/15.10.2010, având ca scop extinderea limitei intravilanului și parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe, reglementarea accesului la parcelele beneficiarilor, stabilirea 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 Oradea în partea de est a localității. Terenul se învecinează la nord cu str. Americii, la sud cu tronsonul de cale ferată Oradea – Cluj, la est cu tipografia AQVILA iar spre vest cu un teren viran. În prezent, pe amplasamentul studiat există o clădire – locuința beneficiarilor.

Conform Regulamentului zonării funcționale al municipiului Oradea, terenul studiat corespunde zonei R2 – destinată locuințelor unifamiliale, izolate, cu o densitate mai mare decât R1. Amplasamentul studiat se află în UTR 12 din PUG-ul municipiului Oradea și corespunde funcțiunii de locuire.

Situația juridică

Terenul în suprafața totală de $S = 52930,0\text{mp}$, s-a identificat cu nr.cad. 1395 înscris în CF NDF nr.434 – Oradea și nr.cad. 6803 înscris în CF nr.85584 ca teren intravilan. Legătura zonei cu municipiul se realizează pe strada Americii și are acces către str. Cujului prin str. Olarilor și str. Americii și către Soseaua de Centură (str. Ogorului), prin str. Americii.
Disfuncționalități ale zonei: Amplasamentul studiat este transversat de LEA 400 KV Rosiori Oradea Sud, fiind delimitată o zonă de protecție și siguranță care impune unele restricții referitoare la mobilarea parcelelor.

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

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUD/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.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propun:

- (1) – Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale.
- (2) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele;
- (3) – Prelungirea si largirea unui drum, cu caracter public, existent.

Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- numar de loturi propuse: 51 loturi destinate construirii de locuinte unifamiliale si un lot de suprafata mare (care include casa existenta).

- marimea lotului: minim 450,0 mp;

- front la strada: minim 18.0m;

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

- Hmaxim : 12,0m la coama;

- POT maxim propus = 35,0%;

- CUTmaxim propus = 0,80;

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

Mobilarea parcelelor se va realiza conform prevederilor din plansa “04/A – Plan Reglementari” aferenta protectului intocmit de catre Nova Proiect - arh. Maxim Alexandru, cu respectarea avizului nr. 187/17.11.2010 de la C.N.T.E.E. Transelectrica SA S.T.Cluj si aviz nr. 46/D/5/5383/2009 de la Sucursala Regionala CF Cluj, Divizia Patrimoniu. Pentru amplasarea oricaror tipuri de constructii pe parcelele cu nr.cad. 1395/8, 1395/15, 1395/16, 1395/21, 1395/27, 1395/28 situate in zona de protectie si siguranta LEA 400 KV Rosiori – Oradea Sud se va solicita aviz de amplasament iar documentatia aferenta va fi insotita si de un aviz de coexistenta de la C.N.T.E.E. Transelectrica SA S.T.Cluj;

- limita de implantare a constructiilor: minim 2,5m de la aliniamentul strazilor de acces;

- retrageri laterale: cu respectare Cod Civil. Distanța minima între cladiri: 3,80m;

- retrageri spate: minim 6,0m;

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

Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din str. Americii prin intermediul unei retele de strazi private nou create si prelungirea unui drum public existent .

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa 03A - *Circulatia terenurilor*, reseaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- strada 1 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din str. Americii din dreptul intersectiei cu str. Potarnichii, pe directia nord-sud si ajunge pana in strada B,.

- strada 2 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din strada Americii din dreptul interesectiei cu str. Spicului, pe directia nord-sud si ajunge pana in strada A.

- strada 3 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din str. Americii pe directia nord-sud si ajunge pana in strada A;
- strada B – strada privata - porneste din dreptul strazii 3, traverseaza terenul beneficiarilor de la est la vest si urmeaza traseul liniei de inalta tensiune, avand un profil de 25,64m egal cu latimea benzii ce reprezinta zona de siguranta si protectie a LEA 400KV;
- strada A – strada publica – propusa in prelungirea unei strazi publice existente care porneste din str. Americii si se infunda in dreptul terenului identificat cu nr.cad. 1396/2, aflat in proprietatea beneficiarilor. Strada A va avea un profil transversal de 11,0m si va traversa terenul cu nr.topo 1396/2 si extremitatea sudica a amplasamentului studiat. Strazile 1 si 2 se vor constitui din cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 1395; Strazile 3 si B se vor constitui din cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 1395 si nr.cad. 6803; Strada A se va constitui din cote parti din terenul identificat cu nr. cad.1396/2 si nr.cad.1395; Terenul destinat prelungirii si largirii strazii A se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa 03/A - *Circulatia terenurilor* , si a ofertei de donatie autentificate notarial. In urma acceptarii donatiei, terenul necesar prelungirii si largirii strazii A, se va inregistra la Cartea Funciara cu destinatia de drum public. La faza de autorizare a constructiilor se vor prezenta extrasele CF pe drumul nou creat in favoarea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara:

Echiparea cu utilitati publice se va realiza prin racord la retelele de energie electrica, apa si canalizare existente pe str. Americii.

Bilant territorial

Nr. crt.	Zona	mp	%
1.	Zona constructii	18610	35,00
2.	Zona de circulatii, drumuri,alei pietonale	13070	26,00
3.	Zona verde propusa	21250	39,00
.	Total teren studiat	52930	100,0

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 1261/30.11.2010;
- aviz nr. 32598/24.11.2010 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz nr.60201001047/25.11.2010 de la Electrica SA;
- aviz nr. 6647/24.11.2010 de la Romtelecom SA,
- Aviz nr. 187/17.11.2010 de la C.N.T.E.E. Transelectrica SA S.T.Cluj.
- Aviz nr. 46/D/5/5383/2009 de la Sucursala Regionala CF Cluj, Divizia Patrimoniu.

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 locuinte, str.Americii, nr.cad. 1395 si 6803_ - 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) – Parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale.
- (2) – Crearea unei retele stradale care sa asigure accesul la viitoarele parcele;
- (3) – Prelungirea si largirea unui drum, cu caracter public, existent

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

- numar de loturi propuse: 51 loturi destinate construirii de locuinte unifamiliale si un lot de suprafata mare (care include casa existenta).

- marimea lotului: minim 450,0 mp;
- front la strada: minim 18.0m;
- regim maxim de inaltime:S(D)+P+E(M);
- Hmaxim : 12,0m la coama;
- POT maxim propus = 35,0%;
- CUTmaxim propus = 0,80;

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

- mobilarea parcelelor se va realiza conform prevederilor din plansa “04/A – Plan Reglementari” aferenta protectului intocmit de catre Nova Proiect - arh. Maxim Alexandru, cu respectarea avizului nr. 187/17.11.2010 de la C.N.T.E.E. Transelectrica SA S.T.Cluj. Pentru amplasarea oricaror tipuri de constructii pe parcelele cu nr.cad. 1395/8, 1395/15, 1395/16, 1395/21, 1395/27, 1395/28 situate in zona de protectie si siguranta LEA 400 KV Rosiori – Oradea Sud se va solicita aviz de amplasament iar documentatia aferenta va fi insotita si de un aviz de coexistenta de la C.N.T.E.E. Transelectrica SA S.T.Cluj si aviz nr. 46/D/5/5383/2009 de la Sucursala Regionala CF Cluj, Divizia Patrimoniu;

- limita de implantare a constructiilor: minim 2,5m de la aliniamentul strazilor de acces;

- retrageri laterale: cu respectare Cod Civil. Distanța minima între cladiri: 3,80m;

- retrageri spate: minim 6,0m;

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

- *Modernizarea circulatiei*

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din str. Americii prin intermediul unei retele de strazi private nou create si prelungirea unui drum public existent .

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa 03A - *Circulatia terenurilor*, reseaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- strada 1 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din str. Americii din dreptul intersectiei cu str. Potarnichii, pe directia nord-sud si ajunge pana in strada B,.
- strada 2 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din strada Americii din dreptul interesectiei cu str. Spicului, pe directia nord-sud si ajunge pana in strada A.
- strada 3 – strada privata, cu profil transversal de 11,0m - care porneste din str. Americii pe directia nord-sud si ajunge pana in strada A;
- strada B – strada privata - porneste din dreptul strazii 3, traverseaza terenul beneficiarilor de la est la vest si urmeaza traseul liniei de inalta tensiune, avand un profil de 25,64m egal cu latimea benzii ce reprezinta zona de siguranta si protectie a LEA 400KV;
- strada A – strada publica – propusa in prelungirea unei strazi publice existente care porneste din str. Americii si se infunda in dreptul terenului identificat cu nr.cad. 1396/2,

aflat in proprietatea beneficiarilor. Strada A va avea un profil transversal de 11,0m si va traversa terenul cu nr.topo 1396/2 si extremitatea sudica a amplasamentului studiat. Strazile 1 si 2 se vor constitui din cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 1395; Strazile 3 si B se vor constitui din cote parti din terenul identificat cu nr.cad. 1395 si nr.cad. 6803; Strada A se va constitui din cote parti din terenul identificat cu nr. cad.1396/2 si nr.cad.1395; Terenul destinat prelungirii si largirii strazii A se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa 03/A - *Circulatia terenurilor* , si a ofertei de donatie autentificate notarial. In urma acceptarii donatiei, terenul necesar prelungirii si largirii strazii A, se va inregistra la Cartea Funciara cu destinatia de drum public. La faza de autorizare a constructiilor se vor prezenta extrasele CF pe drumul nou creat in favoarea municipiului Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara:

Echiparea cu utilitati publice se va realiza prin racord la retelele de energie electrica, apa si canalizare existente pe str. Americii.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit,
Camelia Ciente