



## 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  
si schimbare zona functionala din C8 in R2, str.Traian Goga,  
nr.cad. 166861, 166862, 165289, 165290, 165292, 165296, 165298,  
165302 , 165303, 166808 -:- 166810, 167030 -:- 167035,  
167369 -:- 167374, 163258, 1347/6, 1347/13, 163221, 165297, 165301, 165304 - Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 37301/08.02.2010 si completata ulterior cu nr. 293786/29.11.2010 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de arh. Dana Marian, s-a elaborat la initiativa beneficiarului SC AGROINDUSTRIALA IMPORT EXPORT NUFARUL SA, in baza certificatului de urbanism nr.1418/22.04.2010, avand ca scop parcelarea terenului situat pe strada Traian Goga in vederea amplasarii de locuinte prin schimbarea zonei functionale si a reglementarii accesului la parcele, 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 in intravilanul municipiului, in partea de sud-est a localitatii, in Cartierul Nufarul.

Conform Regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare a Municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr.49/2000, amplasamentul studiat corespunde zonei functionale C8 – functiuni comerciale grele, producatoare de zgomot, vanzari si/sau prezentari masini, depozite.

In vecinatatea amplasamentului, exista terenuri studiate prin documentatii PUZ care prevad zone de locuinte unifamiliale de tip R2 si zona de locuinte colective.

#### **Situatia juridica**

Terenul in suprafata totala de  $S = 23763,0m^2$ , s-a identificat cu nr.cad.167369 in scris in CF nr.167369 -Oradea, nr.cad.167370 in scris in CF nr.167370 –Oradea, nr.cad.167371 in scris in CF nr.167371 –Oradea, nr.cad.167372 in scris in CF nr.167372 –Oradea, nr.cad.167373 in scris in CF nr.167373 –Oradea, nr.cad.167374 in scris in CF nr.167374

–Oradea, nr.cad.166861 in scris in CF nr. 166861 –Oradea, nr.cad.166862 in scris in CF nr.166862 –Oradea, nr.cad.165289 in scris in CF nr.165289 –Oradea, nr.cad.165290 in scris in CF nr.165290 –Oradea, nr.cad.165292 in scris in CF 165292 – Oradea, nr.cad.166808 in scris in CF nr.166808 –Oradea, nr.cad.166809 in scris in CF nr.166809 –Oradea, nr.cad.166810 in scris in CF nr.166810 –Oradea, nr.cad.165302 in scris in CF nr.165302 –Oradea, nr.cad.165303 in scris in CF nr.165303 –Oradea, nr.cad.165596 in scris in CF nr.165296 –Oradea, nr.cad.165297 in scris in CF nr.165297 –Oradea, nr.cad.165298 in scris in CF nr.165298 –Oradea, nr.cad.167030 in scris in CF nr.167030 –Oradea, nr.cad.167031 in scris in CF nr.167031–Oradea, nr.cad.167032 in scris in CF nr.167032–Oradea, nr.cad.167033 in scris in CF nr.167033–Oradea, nr.cad.167034 in scris in CF nr.167034–Oradea, nr.cad.167035 in scris in CF nr.167035–Oradea, 1347/6 in scris in CF nr.3413 - Oradea, nr.cad.163258, in favoarea beneficiarei SC AGROINDUSTRIALA IMPORT EXPORT NUFARUL SA, ca teren intravilan nr.cad.163221 in scris in CF nr.163221–Oradea, nr.cad.165301 in scris in CF nr.165301–Oradea, nr.cad.165304 in scris in CF nr.165304–Oradea, nr.cad.165297 in scris in CF nr.165297 – Oradea, nr.cad.1347/13 in scris in CF nr.163207, in favoarea municipiului Oradea, ca drum public.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe strada Traian Goga.

Retele tehnico edilitare: zona este deservita de retele de energie electrica, apa si canalizare, dar amplasamentul studiat nu dispune de retele edilitare.

### Propuneri- Reglementari urbanistice

#### Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea zonei functionale din C8 ( functiuni comerciale grele, producatoare de zgomot, vanzari si/sau prezentari masini, depozite) in zona R2 si parcelarea terenului in vederea amplasarii de locuinte familiale.

In prezent o parte din terenuri sunt ocupate cu cladiri ale vechii ferme agricole care s-a dezafectat, cladiri propuse pentru demolare.

Se propune crearea unui numar de 35 parcele destinate amplasarii de locuinte familiale izolate.

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

- marimea lotului: minim 414,0 mp;
- front la strada: minim 17,0 m;
- regim maxim de inaltime: S+P+E(M);
- POT maxim propus = 40,0%;
- CUT maxim 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 “4/U - Reglementari” aferenta proiectului nr.102/2010 intocmit de catre - arh. Dana Marian:

- limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazii propuse in prelungirea str. Traian Goga, respectiv minim 3,50m din axul dumurilor private de acces ;
- limita de implantare a constructiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazii propuse in prelungirea str. Traian Goga, respectiv minim 3,50m de la aliniamentul dumurilor private de acces.
- retrageri laterale, spate: minim 2,0m;

### Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament se va asigura din strada Traian Goga pe un drum public nou propus situat in prelungirea strazii Traian Goga.

In conformitate cu propunerile din PUZ, plansa "3/U - Circulatia terenurilor", reseaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- o strada publica cu profil transversal de minim 12,0m situata in prelungirea strazii Traian Goga, ce uneste si continua retelele de drumuri publice existente;
- patru alei carosabile private cu profil transversal de 7,0m, prevazute cu alveole de depasire si zone de intoarcere, situate perpendicular pe strada publica propusa;
- o alee carosabila privata cu profil transversal de 7,0m, prevazuta cu alveole de depasire si zona de intoarcere, paralela cu strada publica propusa;

Strada situata in prelungirea strazii Traian Goga se constituie din terenurile identificate cu nr.cad.1347/13 in scris in CF nr.163207 – Oradea, nr.cad.163221 in scris in CF nr.163221–Oradea, nr.cad.165301 in scris in CF nr.165301–Oradea, nr.cad.165304 in scris in CF nr.165304–Oradea, nr.cad.165297 in scris in CF nr.165297 – Oradea, terenuri donate, de catre beneficiar, domeniului public in baza Contractului de donatie nr.1352/27.10.2010 si HCL nr.604/06.09.2010.

Aleile carosabile private se constituie din terenurile identificate cu nr.cad.165303 in scris in CF 165303 – Oradea, nr.cad.165298 in scris in CF nr.165298 –Oradea, nr.cad.167030 in scris in CF nr.167030 –Oradea, nr.cad.165290 in scris in CF nr.165290 –Oradea, nr.cad.165292 in scris in CF 165292 – Oradea, 167369 in scris in CF nr.167369 –Oradea, 1347/6 in scris in CF nr.3413 – Oradea.

### Echiparea tehnico-edilitara:

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

### Bilant teritorial

Nr. crt.	Zona	mp	%
1.	Zona constructii	9505,00	40,00
2.	Zona verde propusa	9505,00	40,00
3.	Drumuri, alei, parcaje: - din care cedate domeniului public	4700,00 1762,00	15,00
4.	Lucrari edilitare	1188,00	5,00
5.	Total teren studiat	23763,00	100,0

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 382/28.04.2010,
- aviz nr.14068/28.05.2010 de la Compania de Apa;
- aviz nr.60201000092/22.06.2010 de la Electrica SA;
- decizie nr 231/28.10.2010 de la Agentia Regionala de Mediu Cluj Napoca ;

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 si schimbare zona functionala din C8 in R2, str.Traian Goga, nr.cad. 166861, 166862, 165289, 165290, 165292, 165296, 165298, 165302, 165303, 165304, 166808, 166809, 166810, 167030, 167031, 167032, 167033, 167034, 167035, 167369, 167370, 167371, 167372, 167373, 167374, 1347/6, 163258, 165301, 165304, 1347/13, 163221, 165297 - Oradea, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcele si reglementarii parcelelor conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune se propune schimbarea zonei functionale din C8 ( functiuni comerciale grele, producatoare de zgomot, vanzari si/sau prezentari masini, depozite) in zona R2 si parcelarea terenului in vederea amplasarii de locuinte familiale:
- loturi propuse – 35 ;
- *conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:*
  - marimea lotului: minim 414,0 mp;
  - front la strada: minim 17,0 m;
  - regim maxim de inaltime: S+P+E(M);
  - POT maxim propus = 40,0%;
  - 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 planșa “4/U - *Reglementari*” aferenta proiectului nr.102/2010 intocmit de catre - arh. Dana Marian:
  - limita de implantare gard: minim 6.0m din axul strazii propuse in prelungirea str. Traian Goga, respectiv minim 3,50m din axul dumurilor private de acces ;
  - limita de implantare a constructiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazii propuse in prelungirea str. Traian Goga, respectiv minim 3,50m de la aliniamentul dumurilor private de acces.
  - retrageri laterale, spate: minim 2,0m
- Accesul la amplasament se va asigura din strada Traian Goga pe un drum public nou propus situat in prelungirea strazii Traian Goga.

In conformitate cu propunerile din PUZ, planșa “3/U - *Circulatia terenurilor*”, rețeaua stradala propusa pentru asigurarea accesului la parcele se va constitui din:

- o strada publica cu profil transversal de minim 12,0m situata in prelungirea strazii Traian Goga ce uneste si continua rețelele de drumuri publice existente;
- patru alei carosabile private cu profil transversal de 7,0m, prevazute cu alveole de depasire si zone de intoarcere, situate perpendicular pe strada publica propusa;
- o alee carosabila privata cu profil transversal de 7,0m, prevazuta cu alveole de depasire si zona de intoarcere, paralela cu strada publica propusa;

Strada situata in prelungirea strazii Traian Goga se constituie din terenurile identificate cu nr.cad.1347/13 in scris in CF nr.163207 – Oradea, nr.cad.163221 in scris in CF nr.163221–Oradea, nr.cad.165301 in scris in CF nr.165301–Oradea, nr.cad.165304 in scris in CF nr.165304–Oradea, nr.cad.165297 in scris in CF nr.165297 – Oradea, terenuri donate, de catre beneficiar, domeniului public in baza Contractului de donatie nr.1352/27.10.2010 si HCL nr.604/06.09.2010.

Aleile carosabile private se constituie din terenurile identificate cu nr.cad.165303 in scris in CF 165303 – Oradea, nr.cad.165298 in scris in CF nr.165298 –Oradea, nr.cad.167030 in scris in CF nr.167030 –Oradea, nr.cad.165290 in scris in CF nr.165290 –Oradea, nr.cad.165292 in scris in CF 165292 – Oradea, s-a identificat cu nr.cad.167369 in scris in CF nr.167369 –Oradea, 1347/6 in scris in CF nr.3413 – Oradea.

Echiparea tehnico-edilitara:

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

Arhitect sef  
Iacob Lucia

Intocmit,  
Camelia Ciente