

Primaria Municipiului Oradea  
Arhitect Sef  
Birou Avizari Planuri Urbanistice CMUAT si AU  
nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Aprobat  
Primar  
Ilie Bolojan

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru amplasare locuinte Etapa II - Reglementare parcele, str.N.Beldiceanu, nr. cad. 3622 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.124337/16.07.2007, cu completarile ulterioare la faza de P.U.Z., proiect întocmit de arh. Dana Marian, s-a elaborat la initiativa beneficiarului Vladut Maria, in baza certificatului de urbanism nr. 1690/25.04.2007 si 3974/15.10.2008 în vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unor locuinte izolate, pe str. N. Beldiceanu, frontul doi si reglementarea accesului la terenul cu nr. cad. 3622 in scopul parcelarii terenului pentru loturi de casa, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

#### Situatia juridica

Terenul destinat amplasarii obiectivului in suprafata totala de 3425,0mp identificat cu nr. cadastral 3622 inscris in C.F. N.D.F. nr. 2239 - Oradea se afla in proprietatea beneficiarului Vladut Maria Magdalena, ca teren intravilan.

#### Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, in zona de dealuri a municipiului Oradea, pe str. N. Beldiceanu, intr-o zona in curs de dezvoltare urbanistica a functiunii de locuire.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca livezi.

Terenul proprietatea beneficiarilor se invecineaza cu terenuri proprietate particulara, constructiile existente sunt in exclusivitate locuinte cu regim mic de inaltime.

Circulatia in zona se face pe strada N. Beldiceanu.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza terenul in zona rezidentiala R1a destinata locuintelor unifamiliale izolate cu densitate redusa si cu terenuri libere adiacente acestora.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, str. N. Beldiceanu este reprezentata de retele de energie electrica, lipsesc retelele de alimentare cu apa si canalizare.

#### Descrierea solutiei propuse

Avind in vedere optiunea beneficiarului, s-a elaborat prezentul PUZ care studiaza amplasare a unei zone de locuit in frontul doi al str. N. Beldiceanu. In acest scop se propune dezmembrarea terenului studiat in patru parcele destinate amplasarii de locuinte si un drum interior cu caracter privat, cu profil de 6,00m latime si doua alveole de intoarcere.

Parcelele destinate amplasarii de locuinte se identifica prin nr. cad.: 15439, inscris in CFNDF 86546-Oradea in favoarea beneficiarei Vladut Maria; 15438, inscris in CF NDF 86545-Oradea in favoarea lui Boros Francisc si sotia Elvira; 15437, inscris in CFNDF 86544- Oradea in favoarea lui Nemeti Emese - Ildiko si 15436, inscris in CFNDF 86543- Oradea in favoarea beneficiarei Vladut Maria.Toti proprietarii parcelelor si-au exprimat acordul cu reglementarile formulate prin PUZ.

Reglementarile urbanistice impuse sunt cele prezentate in plansa 3/U – Reglementari si retele tehnico-edilitare:

- suprafata lot: min. 450 mp;
- inaltimea constructiei: max. 12,0 m;
- retrageri de la lim proprietatii: min. 4,0 m;

- retrageri strada: min. 6,00 m
- retrageri spate: min. 4,00 m;
- indici de utilizare a terenului: POTmax. 35%, CUT max 1;
- spatiu de parcare obligatoriu pe lot: un loc/ locuinta sau garaj inclus in cladire;
- zona verde amenajata: 20% din suprafata lotului;

#### *Organizarea circulatiei*

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea, proiectantul a luat in studiu organizarea retelei stradale in vederea asigurarii accesibilitatii la viitoarele loturi destinate locuirii si modernizarea strazii N. Beldiceanu prin reglementarea profilului transversal la 12,00 m.

Prin HCL 623/2008 a fost acceptata donatia facuta de beneficiara Vladut Maria, reprezentand terenul cu nr. cad. 17253, cu destinatia drum public si ca urmare a fost inscris in CFNDF 90176-Oradea in favoarea municipiului Oradea.

Strada interioara cu caracter privat va avea prospect de 6,0m conform PUD plansa 5/U – *Profil transversal drum* si alveole de intoarcere la capete, in dreptul lotului 1 si lotului 4;

Strada privata se constituie din nr. cad. 17252, in suprafata de 775 mp, inscris in CFNDF 90175-Oradea ca drum privat, aflat in proprietatea beneficiarei Vladut Maria, cu servitute de trecere pentru parcela cu nr. cad. 15438, 15437

*Dotarea cu utilitati:* alimentare cu apa prin put forat, colectarea apelor menajere in rezervor vidanjabil, iar alimentarea cu energie electrica prin racordare la reseaua din zona.

Prezentul P.U.D. a obtinut urmatoarele avize si acorduri:

- Aviz CMUAT nr. 1483/07.10.2008
- Acord unic nr. 207/25.02.2008
- Declaratie autentificata notarial vecin situat la frontul strazii N. Beldiceanu.

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr. 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 amplasare locuinte, Etapa II - Reglementare parcele, str.N.Beldiceanu, nr. cad. 3622 – Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

- crearea a patru parcele pentru amplasare locuinte deservite de un drum privat
- suprafata lot: min. 450 mp;
- inaltimea constructiei: max. 12,0 m;
- retrageri de la lim proprietatii: min. 4,0 m;
- retrageri strada: min. 6,00 m
- retrageri spate: min. 4,00 m;
- indici de utilizare a terenului: POTmax. 35%, CUT max 1;
- spatiu de parcare obligatoriu pe lot: un loc/ locuinta sau garaj inclus in cladire;
- zona verde amenajata: 20% din suprafata lotului;

*Organizarea circulatiei:* accesul parcelelor in str. N. Beldiceanu este asigurat de drumul privat cu profilul de 6,0m cu alveole de intoarcere la capete, in dreptul lotului 1 si lotului 4;

*Dotarea cu utilitati:* alimentare cu apa prin put forat, colectarea apelor menajere in rezervor vidanjabil, iar alimentarea cu energie electrica prin racordare la reseaua din zona.

Arhitect sef

intocmit  
Dorina Milici