

4Primaria Municipiului Oradea
Arhitect Sef
Birou Avizari Planuri Urbanistice CMUAT si AU
Nr. _____/_____

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.- Extindere intravilan pentru amplasare locuinta
str. Nojoridului, nr. cad. 11782 Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 186961/20.10.2008 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Gispro SRL, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.357/9.01.2007 la inițiativa beneficiarei Herbil Anca, în vederea introducerii în intravilan a parcelei cu nr. cad. 11782, destinată amplasării unei locuințe, a reglementării accesului la terenul beneficiarilor din str. Nojoridului, stabilirii condițiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor.

Situatia juridica

Terenul studiat, identificat cu nr. cad. 11782, cu suprafața de 777,0 mp, face parte din categoria arabil extravilan și s-a dezmembrat în două parcele identificate cu nr. cad. 14693, înscris în CFNDF 85820-Oradea, respectiv nr. cad. 14694, înscris în CFNDF 85821 – Oradea, ambele fiind proprietatea beneficiarei Herbil Anca-Aurelia și sotelul Herbil Vasile.

Incadrarea in localitate. Situatie existenta

Terenul luat în studiu este situat în extravilanul localității la limita cu terenuri din zona str. Apateului și Nojoridului care au fost introduse în intravilanul municipiului, făcând obiectul PUZ-urilor aprobate deja de Consiliul Local al municipiului Oradea:

- Planului Urbanistic Zonal - Extindere intravilan pentru locuințe și funcțiuni complementare, reglementarea acceselor, zona strazii Apateului și Nojoridului, nr. cad. 8071, 8070, 8069, 8068, 8067, 8066 – Oradea – aprobat prin HCL151/2006;
- Planului Urbanistic Zonal - Extindere intravilan pentru locuințe str. Nojoridului, nr. cad. 16191, 16192, 16196 – Oradea - aprobat prin HCL 749/2007 și HCL 789/2008

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existența în zona a căilor de comunicație precum și posibilitatea extinderii rețelelor tehnico-edilitare.

Legătura zonei cu municipiul se realizează pe str. Nojoridului și strada nou înființată pe nr. cad. 8070/23.

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

Descrierea solutiei propuse

Prin tema program se propune amplasarea unei locuințe pe parcela identificată cu nr. cad. 145693 și continuarea strazii create pe nr. cad. 8070/23 laterale strazii Nojoridului pe direcția nord –sud, cu prospect de 11,0m (carosabil 7,0m, trotuare pe ambele părți și zona pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare).

Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului și PUZ, planșa 3 - Reglementări urbanistice s-au stabilit următoarele condiții de amplasare:

- regim de înălțime max. D+P+E(M);
- regim de aliniere : retragere min. 10,5 m din axul drumului;
- spațiu de parcare obligatoriu pe lot: 1 loc de parcare sau garaj inclus în clădire;
- indici de utilizare a terenului: POT=35%; CUT =0,5

Organizarea circulatiei

Accesul de la parcela la str. Nojoridului este asigurat de drumul de acces lateral identificat cu nr. cad.8070/23, deschis prin PUZ - Extindere intravilan pentru locuințe și funcțiuni complementare, reglementarea acceselor, zona strazii Apateului și Nojoridului, nr. cad. 8071, 8070, 8069, 8068, 8067, 8066 – Oradea – aprobat prin HCL151/2006

Conform propunerilor din PUZ, plansa 4/U- Circulatia terenurilor strada creata pe nr cad. 8070/23 se continua in dreptul parcelei studiate si se extinde la profil transversal de 11,0m.

In acest context parcela identificata cu nr. cad. 14693, inscrisa in CFNDF85821 – Oradea, in favoarea beneficiarei Herbil Anca este destinata largirii drumului adiacent parcelei, urmand sa fie donat domeniului public potrivit propunerilor din PUZ, plansa 4/U - Circulatia terenurilor si a ofertei de donatie autentificate notarial nr. 3547/23.07.2007.

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

Bilant teritorial:

Terenul propus pentru a fi introdus in intravilanul municipiului este in suprafata totala de 777,0 mp.

Echiparea cu utilitati:

In prezent zona nu dispune de retele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare. Dotarea cu utilitati a noii constructii se va realiza prin racordare la reseaua de utilitati (apa, canalizare si alimentare electrica) ce urmeaza sa fie extinsa in zona.

Prin angajamentul autentificat notarial beneficiarul Herbil Anca si sotul inteleg sa suporte costurile extinderii retelei de utilitati si balastarea drumurilor de acces din zona ce face obiectul de studiu al PUZ-ului.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr.183/16.02.2007
- acord unic 274/12.03.2008
- aviz CJUAT nr. 65/23.04.2008
- aviz ANIF nr. 3027/20.05.2008

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 pentru amplasare locuinta, str. Nojoridului nr. cad. 11782, conform documentatiei tehnice anexate:

- introducerea in intravilanul municipiului Oradea a suprafetei de 777,0 mp;
- constructia avand destinatia locuinta se va amplasa pe parcela identificata cu nr. cad. 14694;
- regim de inaltime: max. D+P+E(M);
- regim de aliniere : retragere min. 10,5 m din axul drumului;
- retrageri laterale: conform cod civil;
- spatiu de parcare obligatoriu pe lot: 1 loc de parcare sau garaj inclus in cladire;
- indici de utilizare a terenului: POT=35%; CUT =0,5
- continuarea strazii create pe nr. cad. 8070/23 laterale strazii Nojoridului pe directia nord-sud, cu prospect de 11,0m;
- terenul destinat extinderii strazii, parcela identificata cu nr. cad.14693 se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 4/U - Circulatia terenurilor si a ofertei de donatie autentificate notarial nr. 3547/23.07.2007.
- in urma acceptarii donatiei si trecerii terenului in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara ca avind destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea.
- Costurile balastarii drumurilor de acces in zona studiata vor fi suportate de beneficiarul PUZ-ului;
- *Echiparea cu utilitati:* prin racordare la retelele de utilitati alae municipiului, care vor fi extinsa in zona studiata prin PUZ, pe cheltuiala beneficiarului Herbil Anca si sotul.

Arhitect sef

intocmit
Dorina Milici