

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

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.Z.- Parcelare teren pentru construire case familiale S(D)+P+E+M si reglementarea accesului din drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul in vederea asigurarii accesibilitatii la parcelele destinate locuirii, nr. cad. 5895/7, 5895/14, 151842, 151843, 151848, 151849, 17408, 17409, 17410, 17411, 17412, 17413, 17414, 17415, 17416, 17417, 17449, 17450, 17451, 17452, 17453, 17454, 17455, 17456, 17457, 17458, 17459, 17460, 17461 si 17462 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 155746/16.10.2007 completata ulterior, în faza de P.U.D., proiect întocmit de SC Nova Proiect SRL - arh. Muth Octavian, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.2593/13.07.2007-prelungit la initiativa beneficiarilor Tirla Lucian, Ciotocliev Ioan si Laza Sofia, Burlica Dorin si Lavinia, Santa Ioan si Floarea, Maghear Dumitru si Maria, Ples Titus si Hilda, Zah Sofronie si Maria, Anca Florian Iuliu si Valeria, Venter Dumitru si Angela, Avram Marius si Elena, Balaci Nicolaie si Elisabeta, Tigan Gavril si Maria, Manucu Flaviu si Lacrimioara, Bot Aurel si sotia Diana, Boros Elisabeta si Florian, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarilor, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de S= 8545,0mp identificat cu nr.cad.5895/7 inscis in CF nr.151570-Oradea in favoarea lui Bot Aurel si sotia Diana, nr.cad.17416 inscris in CF nr.159097-Oradea si nr.cad.17417 inscris in CF nr.159075-Oradea in favoarea lui Mohut Adrian si Bianca, nr.cad.17414 inscris in CF nr.159088-Oradea si nr.cad.17415 inscris in CF nr.159162-Oradea, nr.cad.17412 inscris in CF nr.159092-Oradea si nr.cad.17413 inscris in CF nr.159131-Oradea in favoarea lui Eftimie Anghel si Mura, nr.cad.17410 inscris in CF nr.159103-Oradea si nr.cad.17411 inscris in CF nr.159082-Oradea in favoarea lui Tirla Lucian si Alina, nr.cad.17408 inscris in CF nr.159096-Oradea si nr.cad.17409 inscris in CF nr.159137-Oradea in favoarea lui SC LEOVALI SRL, nr.cad.17461 inscris in CF nr.159161-Oradea si nr.cad. 17462 inscris in CF nr.159076-Oradea in favoarea lui Coita Ioan, nr.cad.17449 inscris in CF nr.159083-Oradea si nr.cad.17450 inscris in CF nr.159208-Oradea in favoarea lui Mal Gabriel si Adriana, nr.cad.17451 inscris in CF nr.159205-Oradea si nr.cad.17452 inscris in CF nr.159086-Oradea in favoarea lui Oras Ovidiu, nr.cad.17453 inscris in CF nr.159074-Oradea si nr.cad.17454 inscris in CF nr.159089-Oradea in favoarea lui Kovacs Ovidiu si Ilona, nr.cad.17459 inscris in CF nr.159085-Oradea, nr.cad.17460 inscris in CF nr.159136-Oradea, nr.cad.17455 inscris in CF nr.159172-Oradea si nr.cad.17456 inscris in CF nr.159206-Oradea in favoarea lui Banoi Marius si Ioana, nr.cad.17457 inscris in CF nr.159087-Oradea si nr.cad.17458 inscris in CF nr.159090-Oradea in favoarea lui Krausz Carmen, nr. cad. 5895/14 inscis in CF nr.159138-Oradea in favoarea lui Mihut Adrian, nr.cad. 151848 inscis in CF nr.151848-Oradea, nr.cad. 151849 inscis in CF nr.151849-Oradea, nr.cad. 151843 inscis in CF nr.151843-Oradea si nr.cad. 151842 inscis in CF nr.151842-Oradea in favoarea lui Boros Elisabeta si Florian, ca teren intravilan.

Situatia existenta

Terenul care face obiectul reglementarii accesului este situat in intravilanul municipiului Oradea, in partea de sud a localitatii, pe drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul, inclus in proiectul PUZ- Coridorul de dezvoltare Oradea- Sinmartin.

Amplasamentul este delimitat de terenuri particulare in curs de dezvoltare a functiunii de locuire. Terenul se situeaza la sud de drumul de acces (identificat cu nr.cad.10889), fara iesire directa la strada Nufarului.

PUZ- TIRLA LUCIAN- Parcelare teren si reglementare acces - zona fermelor Seleus- NufaruL-2009

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin HC.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona functionala L2 zona destinata locuintelor unifamiliale (UTR 18).

Din punct de vedere al dotarilor edilitare, zona este deservita de retele de apa si canalizare inclusiv retea electrica aflandu-se in apropiere.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul care face obiectul reglementarii accesului este situat in intravilanul municipiului Oradea, in partea de sud a localitatii, pe drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul, inclus in proiectul PUZ- Coridorul de dezvoltare Oradea- Sinmartin.

Descrierea solutiei propuse

Pornind de la reglementarile PUZ - Coridorul de dezvoltare Oradea- Sanmartin, proiectantul a luat in studiu organizarea retelei stradale pe terenurile identificate cu nr.cad. 5895/7, 17417, 17415, 17413, 17411, 17409, 17462, 17450, 17452, 17454, 17460, 17456, 17458, 5895/14, 151849, 151843, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcelele destinate locuirii.

Prin tema program se propune:

- largirea drumului de exploatare agricola din zona fermelor Seleus-Nufarul la un profil transversal de 12,0m (carosabil 2 sensuri, rigole si trotuare) si respectiv crearea unei strazi (pe directia est-vest) laterale drumului de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul cu un profil transversal de 12,0m (carosabil 2 sensuri, rigole si trotuare),
- parcelarea terenurilor in vederea construirii de locuinte familiale individuale in regim maxim de inaltime S(D)+P+E+M.

Drumul de exploatare agricola, din zona fermelor Seleus-Nufarul, largit la profil de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :

- drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus-Nufarul existent,
- cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/7 inscis in CF nr.151570-Oradea in favoarea lui Bot Aurel si sotia Diana, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/14 inscis in CF nr.159138-Oradea in favoarea lui Mihut Adrian si cota parte de teren din terenul cu nr.cad.151849 inscis in CF nr.151849-Oradea in favoarea lui Boros Elisabeta si Florian, ca teren intravilan.

Strada noua propusa, pe latimea de 12,0m se va constitui din:

- cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/14 inscis in CF nr.159138-Oradea in favoarea lui Mihut Adrian, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/7 inscis in CF nr.151570-Oradea in favoarea lui Bot Aurel si sotia Diana, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.151849 inscis in CF nr.151849-Oradea in favoarea lui Boros Elisabeta si Florian, ca teren intravilan,
- terenul cu nr.cad.17417 inscris in CF nr.89825-Oradea in favoarea lui Mohut Adrian si Bianca, nr.cad.17415 inscris in CF nr.89865-Oradea si nr.cad.17413 inscris in CF nr.89880-Oradea in favoarea lui Eftimie Anghel si Mura, nr.cad.17411 inscris in CF nr.89878-Oradea in favoarea lui Tirla Lucian si Alina, nr.cad.17409 inscris in CF nr.90082-Oradea in favoarea lui SC LEOVALI SRL, nr.cad. 17462 inscris in CF nr.89876-Oradea in favoarea lui Coita Ioan, nr.cad.17450 inscris in CF nr.90094-Oradea in favoarea lui Mal Gabriel si Adriana, nr.cad.17452 inscris in CF nr.89863-Oradea in favoarea lui Oras Ovidiu, nr.cad.17454 inscris in CF nr.89803-Oradea in favoarea lui Kovacs Ovidiu si Ilona, nr.cad.17460 inscris in CF nr.89807-Oradea si nr.cad.17456 inscris in CF nr.89805-Oradea in favoarea lui Banoi Marius si Ioana, nr.cad.17458 inscris in CF NDF nr.5054-Oradea in favoarea lui Krausz Carmen, ca teren intravilan.

Terenurile identificate cu nr.cad. 5895/14, 17417, 17415, 17413, 17411, 17409, 17462, 17450, 17452, 17454, 17460, 17456, 17458, 151859, 151843, si respectiv cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 5895/7, destinate constituirii strazilor se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 02/A - *Circulatia terenurilor* si ofertelor de donatie autentificate notarial cu nr. 1540/06.05.2008, nr. 2125/09.05.2008, 1015/25.03.2008, 1055/27.03.2008, 1007/25.03.2008, 1013/25.03.2008, 1009/25.03.2008, 1011/25.03.2008, 1039/26.03.2008, 1041/26.03.2008, 1034/26.03.2008, 1017/25.03.2008, 295/12.08.2009.

PUZ- TIRLA LUCIAN- Parcelare teren si reglementare acces - zona fermelor Seleus- NufaruL-2009

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

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit (locuinte familiale) de tip izolat.

Numar parcele propuse: 15 - destinate amplasarii de locuinte familiale izolate.

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 03/U-Reglementari din proiectul nr.45/2007 intocmit de catre SC Nova Proiect SRL - arh. Muth Octavian:

- POT maxim = 40,0%, CUT maxim = 0,60;
- Regim maxim de inaltime propus: S(D)+P+E+M;
- Limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor de acces (existente si nou propuse);
- Limita de implantare a constructiilor: minim 2,0m de la aliniamentul strazilor de acces;
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spate: minim 2,0m;
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- Conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, 20% din suprafata lotului.

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

- aviz favorabil CMUAT nr.1650/04.11.2008, pentru reglementare acces in prima etapa,
- oferta de donatie imobiliara autentificata notarial nr. 1540/06.05.2008, nr. 2125/09.05.2008, 1015/25.03.2008, 1055/27.03.2008, 1007/25.03.2008, 1013/25.03.2008, 1009/25.03.2008, 1011/25.03.2008, 1039/26.03.2008, 1041/26.03.2008, 1034/26.03.2008, 1017/25.03.2008, 295/12.08.2009,
- HCL nr. 420/22.05.2008, 421/22.05.2008, 422/22.05.2008, 423/22.05.2008, 424/22.05.2008, 425/22.05.2008, 426/22.05.2008, 428/22.05.2008, 429/22.05.2008, 430/22.05.2008,
- Acord Banca Transilvania nr. 272/14.04.2008.

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 215/2001 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 construire case familiale S(D)+P+E+M si reglementarea accesului din drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul in vederea asigurarii accesibilitatii la parcelele destinate locuirii, nr. cad. 5895/7, 5895/14, 151842, 151843, 151848, 151849, 17408, 17409, 17410, 17411, 17412, 17413, 17414, 17415, 17416, 17417, 17449, 17450, 17451, 17452, 17453, 17454, 17455, 17456, 17457, 17458, 17459, 17460, 17461 si 17462 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Se propune:*

- largirea drumului de exploatare agricola din zona fermelor Seleus-Nufarul la un profil transversal de 12,0m (carosabil 2 sensuri, rigole si trotuare) si respectiv crearea unei strazi (pe directia est-vest) laterale drumului de exploatare agricola din zona fermelor Seleus- Nufarul cu un profil transversal de 12,0m (carosabil 2 sensuri, rigole si trotuare),
 - parcelarea terenurilor in vederea construirii de locuinte familiale individuale in regim maxim de inaltime S(D)+P+E+M.
- *Drumul de exploatare agricola*, din zona fermelor Seleus-Nufarul, largit la profil de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), se va constitui din :
- drumul de exploatare agricola din zona fermelor Seleus-Nufarul existent,
 - cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/7 inscis in CF nr.151570-Oradea in favoarea lui Bot Aurel si sotia Diana, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/14 inscis in CF nr.159138-PUZ- TIRLA LUCIAN- Parcelare teren si reglementare acces - zona fermelor Seleus- NufaruL-2009

Oradea in favoarea lui Mihut Adrian si cota parte de teren din terenul cu nr.cad.151849 inscis in CF nr.151849-Oradea in favoarea lui Boros Elisabeta si Florian, ca teren intravilan.

- *Strada nou propusa*, pe latimea de 12,0m se va constitui din:
- cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/14 inscis in CF nr.159138-Oradea in favoarea lui Mihut Adrian, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.5895/7 inscis in CF nr.151570-Oradea in favoarea lui Bot Aurel si sotia Diana, cota parte de teren din terenul cu nr.cad.151849 inscis in CF nr.151849-Oradea in favoarea lui Boros Elisabeta si Florian, ca teren intravilan,
- terenul cu nr.cad.17417 inscris in CF nr.89825-Oradea in favoarea lui Mohut Adrian si Bianca, nr.cad.17415 inscris in CF nr.89865-Oradea si nr.cad.17413 inscris in CF nr.89880-Oradea in favoarea lui Eftimie Anghel si Mura, nr.cad.17411 inscris in CF nr.89878-Oradea in favoarea lui Tirla Lucian si Alina, nr.cad.17409 inscris in CF nr.90082-Oradea in favoarea lui SC LEOVALI SRL, nr.cad. 17462 inscris in CF nr.89876-Oradea in favoarea lui Coita Ioan, nr.cad.17450 inscris in CF nr.90094-Oradea in favoarea lui Mal Gabriel si Adriana, nr.cad.17452 inscris in CF nr.89863-Oradea in favoarea lui Oras Ovidiu, nr.cad.17454 inscris in CF nr.89803-Oradea in favoarea lui Kovacs Ovidiu si Ilona, nr.cad.17460 inscris in CF nr.89807-Oradea si nr.cad.17456 inscris in CF nr.89805-Oradea in favoarea lui Banoi Marius si Ioana, nr.cad.17458 inscris in CF NDF nr.5054-Oradea in favoarea lui Krausz Carmen, ca teren intravilan;
- Terenurile identificate cu nr.cad. 5895/14, 17417, 17415, 17413, 17411, 17409, 17462, 17450, 17452, 17454, 17460, 17456, 17458, 151859, 151843, si respectiv cota parte de teren din terenul cu nr. cad. 5895/7, destinate constituirii strazilor se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa 02/A - *Circulatia terenurilor* si ofertelor de donatie autentificate notarial cu nr. 1540/06.05.2008, nr. 2125/09.05.2008, 1015/25.03.2008, 1055/27.03.2008, 1007/25.03.2008, 1013/25.03.2008, 1009/25.03.2008, 1011/25.03.2008, 1039/26.03.2008, 1041/26.03.2008, 1034/26.03.2008, 1017/25.03.2008, 295/12.08.2009;
- In urma acceptarii donatiilor si trecerii terenului in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avind destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- *Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*: Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit (locuinte familiale) de tip izolat;
- Numar parcele propuse: 15 - destinate amplasarii de locuinte familiale izolate;
- *Amplasarea constructiilor* se va realiza conform prevederilor din plansa 03/U-*Reglementari* din proiectul nr.45/2007 intocmit de catre SC Nova Proiect SRL - arh. Muth Octavian:
 - POT maxim = 40,0%, CUT maxim = 0,60;
 - regim maxim de inaltime propus: S(D)+P+E+M;
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor de acces (existente si nou propuse);
 - limita de implantare a constructiilor: minim 2,0m de la aliniamentul strazilor de acces;
 - retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
 - retrageri spate: minim 2,0m;
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
 - conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, 20% din suprafata lotului;
- *Asigurarea utilitatilor*: alimentarea cu apa prin racord la reseaua existenta in zona, canalizarea prin racord la reseaua existenta in zona, alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua electrica din zona.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea