



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: 132512

Data: 13.11.2009

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan și parcelare teren pentru amplasare locuințe. Etapă II - Reglementare parcele, str. Prunilor nr. cad. 15223 ÷ 15242, Oradea

Prezenta lucrare la fază de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 132512/21.05.2009 cu completările ulterioare depuse cu nr. 125571/10.11.2009 a fost elaborată de arh. Costa Dan, la inițiativa beneficiarului SC Magnolia & Asociații Construct SRL în baza certificatelor de urbanism nr. 884/21.02.2007 și 1383/13.04.2009 cu scopul de a stabili condițiile de amplasare a unei zone rezidențiale, cartier de locuințe unifamiliale, prin extinderea intravilanului municipiului Oradea, în zona străzii Prunilor, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelelor create prin parcelare.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul studiat este situat parțial în extravilanul localității Oradea și în zona de dealuri a municipiului.

Zona păstrează în majoritate terenuri proprietate particulară folosite ca grădini și terenuri arabile, situate pe strada Prunilor și se învecinează cu o zonă recent introdusă în intravilan pentru funcțiunea de locuire.

Potrivit Studiului de Risc Natural 201/2009, întocmit de SC Geotehnicum SRL Oradea zona studiată prezintă stabilitate naturală bună, nu este afectată de alunecări de teren sau generarea în timp a unor asemenea instabilități și se recomandă pentru amplasarea de construcții.

Potențialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existența străzii Prunilor, precum și existența parțială a utilităților.

Situația juridică

Terenul luat în studiu în suprafață de 19.846mp, identificat cu nr. cadastral 14474, fiind proprietatea beneficiarului, a fost dezmembrat în 20 de parcele identificate cum urmează:

- nr. cad. 15223 înscris în C.F. nr.155708 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15224 înscris în C.F. nr.155584 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15225 înscris în C.F. nr.155709 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15226 înscris în C.F. nr.155655 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15227 înscris în C.F. nr.155680 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15228 înscris în C.F. nr.155582 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15229 înscris în C.F. nr.155656 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15230 înscris în C.F. nr.155679 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15231 înscris în C.F. nr.155583 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15232 înscris în C.F. nr.155710 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15233 înscris în C.F. nr.155558 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15234 înscris în C.F. nr.155657 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15235 înscris în C.F. nr.155562 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15236 înscris în C.F. nr.155678 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15237 înscris în C.F. nr.155711 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15238 înscris în C.F. nr.155569 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15239 înscris în C.F. nr.155673 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15240 înscris în C.F. nr.155559 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15241 înscris în C.F. nr.155712 în favoarea SC Magnolia & Asociatii Construct SRL
- nr. cad. 15242 înscris în C.F. nr.155567 cu destinația drum public în favoarea municipiului Oradea în baza ofertei de donație autentificată notarial 601/12.12.2007 și a HCL 618/2008

Zona studiată este legată de municipiu prin strada Prunilor, carosabilul având o lățime variabilă 3,0 – 4,0m cu acostament și șanțuri pentru scurgerea apelor.

În prezent alimentarea cu apă se realizează prin puțuri forate; în zonă nu există rețele de canalizare, alimentarea cu energie electrică se face de la posturile de transformare din zonă.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Având în vedere opțiunea beneficiarilor pentru extinderea zonei de locuit în partea de nord a municipiului, s-a elaborat prezentul PUZ care studiază condițiile de amplasare și de accesibilitate a unei zone de locuit prin extinderea intravilanului cu 9.952mp.

Principala funcțiune propusă în zona studiată este cea de locuit.

Prin HCL 451/2008 s-a aprobat propunerea de constituire a 19 parcele destinate construirii și o parcelă (nr. cad.15242) având destinația de drum pentru asigurarea accesibilității la toate parcelele.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului și planșei 04/U Reglementări se propun următoarele condiții privind construibilitatea parcelor:

- suprafața medie a parcelei: 850 mp;
- regim de înălțime: max. S+P+E+M;
- regim de implantare a gardului: 6,0m din axul străzilor principale și 3,75m din axul străzilor secundare;
- limita de implantare a construcțiilor: 6,0m din aliniamentul străzilor principale, respectiv 3,0m din aliniamentul străzilor secundare;
- retragerile laterale vor respecta prevederile Codului Civil;
- pe fiecare lot se va amenaja minimum un loc de parcare;
- indici de utilizare a terenului: POT max.35% CUT max. 0,5 ;

Circulația în zonă

Circulația carosabilă și pietonală se va desfășura pe strada Prunilor și bretelele de circulație propuse prin PUZ -Etapa I - Reglementare accese și aprobate prin HCL 451/2008:

- str. Prunilor și strada laterală vor avea un profil transversal de 12,0m conform PUG municipiului Oradea;
- strada interioară cu posibilitate de extindere spre sud va avea prospect de 12,0m iar străzile interioare închise vor avea prospect de 7,50m;

În vederea organizării circulației dezvoltatorul cartierului de locuințe a cedat domeniului public terenurile aferente amenajării străzilor publice, reprezentate de parcela identificată cu nr. cad. 15242.

Echiparea tehnico-edilitară

În prezent zona studiată nu dispune de rețele de utilități de tip alimentare cu apă, energie electrică și canalizare.

Prin PUZ se propune extinderea rețelelor edilitare în zona studiată, iar dezvoltatorul zonei rezidențiale, prin declarația-angajament 159/5.03.2009 înțelege să suporte costurile aferente acestor dotărilor edilitare, inclusiv balastarea străzilor nou create.

Bilanț teritorial

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafață mp	Suprafață %
1.	Teren pentru construcții	5.836,25	29,0
2.	Teren pentru comunicații rutiere	3.171,00	16,0
3.	Teren alocat pentru spații verzi	10.838,75	55,0
3.	TOTAL	19.846,00	100,0

Prezentul PUZ a obținut următoarele avize:

- aviz CMUAT nr. 425/1.04.08 și 105/28.01.09
- acord unic 233/ 2008
- aviz CJUAT nr. 20/24.02.2009
- aviz ANIF nr.4393/2008
- decizia DADR nr.110/2009 privind scoaterea terenului studiat din circuitul agricol

În temeiul art.38 lit.k), lit.r) și art.46 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

PROPUNEM Consiliului Local al municipiului Oradea

aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan și parcelare teren pentru amplasare locuințe.Etapă-Reglementare parcele, str.Prunilor nr. cad. 15223 ÷ 15242, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul de urbanism aferent, conform documentației tehnice anexate:

Se extinde intravilanul municipiului Oradea cu suprafața de 9.952 mp în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale compusă din 19 parcele destinate amplasării de locuințe individuale și o parcelă cu destinația drum public pentru asigurarea accesibilității și circulației în zonă.

Din punct de vedere al construibilității și al utilizării terenului în zona studiată se vor respecta următoarele condiții:

- suprafața medie a parcelei destinate construirii: 850mp;
- regim de înălțime: max. S+P+E+M;
- regim de implantare a gardului: 6,0m din axul străzilor principale și 3,75m din axul străzilor secundare;
- limita de implantare a construcțiilor: 6,0m din aliniamentul străzilor principale, respectiv 3,0m din aliniamentul străzilor secundare;
- retragerile laterale vor respecta prevederile Codului Civil;
- indici de utilizare ai terenului: POT max 35% CUT max. 0,5;

Circulația în zonă: se desfășoară pe strada Prunilor și bretelele de circulație așa cum au fost reglementate prin HCL 451/2008. În interiorul fiecărui lot se va amenaja minimum un loc de parcare.

Echiparea tehnico-edilitară: se vor extinde în zonă rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare. Potrivit declarației-angajament 159/5.03.2009 SC Magnolia & Asociații Construct SRL va suporta pe cheltuială proprie costurile aferente extinderii rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare precum și balastarea străzilor existente și propuse în zona studiată, așa cum au fost reglementate prin HCL 451/2008.

Arhitect șef

întocmit
Dorina Milici