



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: 121982

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Extindere intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale S(D)+P+E+M, str.N.D.Cocea, zona strazilor Piersicilor-Izvorului, nr.cad. 152877, 152878, 152874, 152875, 152872, 152873, 152859, 152860, 152856, 152857, 13025 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 121982/02.11.2009 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC quatrium SRL – arh.Lungu M. Calin, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Sasca Cheregi Eugen, Coita, in baza certificatului de urbanism nr.1151/19.03.2009 in vederea stabilirii conditiilor de extindere a limitei intravilanului municipiului Oradea pentru amplasarea unei zone rezidentiale, cartier de locuinte familiale, in zona strazilor Izvorului si Piersicilor, pe str. N.D.Cocea si respectiv reglementarea acceselor la teren in scopul parcelarii terenului pentru loturi de locuinte, stabilirea conditiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat partial in intravilanul localitatii Oradea si respectiv partial in extravilanul municipiului, in zona de dealuri a municipiului si se invecineaza cu strada N.D.Cocea si cu proprietati particulare.

Conform Regulamentului zonarii functionale al municipiului Oradea, terenul corespunde zonei R1a – locuinte izolate unifamiliale, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare. In prezent terenul este liber de constructii.

Circulatia in zona se face din strazile Izvorului si Piersicilor, pe strada N.D.Cocea.

Situatia juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata totala de 4.641,0mp identificat cu nr.cad.152872 in scris in CF nr.152872-Oradea si nr.cad.152873 in scris in CF nr.152873-Oradea in favoarea beneficiarilor Marinescu Barbu si Marinescu Simona, nr.cad.152877 in scris in CF nr.152877-Oradea si nr.cad.152878 in scris in CF nr. 152878-Oradea in favoarea beneficiarului Coita Dan, nr.cad.152859 in scris in CF nr.152859-Oradea si nr.cad.152860 in scris in CF nr.152860-Oradea in favoarea beneficiarilor Tomescu Dragos cu Tomescu Ioana, nr.cad.13025 in scris in CF nr.160304-Oradea, nr.cad.152874 in scris in CF

nr.152874-Oradea, nr.cad.152875 in scris in CF nr.152875-Oradea, nr.cad.152856 in scris in CF nr.152856-Oradea si nr.cad.152857 in scris in CF nr.152857-Oradea in favoarea beneficiarilor Sascha Cheregi Eugen cu sotia Daniela.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectele actuale ale strazilor necorespunzatoare traficului si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona este deservita doar de retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.

Descrierea solutiei propuse

Prin tema program se propune:

- Extinderea intravilanului municipiului Oradea in vederea amplasarii de locuinte unifamiliale;
- Amplasarea a cinci case familiale in regim de inaltime propus (S+)P+E+M, pe amplasamentul studiat, tinand cont de relatia cu drumurile de acces existente si propuse;
- Largirea strazii N.D.Cocea la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor), in vederea transformarii acesteia in artera principala, cu prospect reglementat conform PUG –ului municipiului Oradea.

Conditii generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului:

- regim maxim de inaltime propus: (S+)P+E+M;
- POT maxim propus = 35,0%;
- CUTmaxim propus = 0,50;
- parcaj obligatoriu : minim un loc/ unitatea de locuint;

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor si propunerilor din planșa *U.03-Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ-ului (proiectul nr.157/2007) intocmit de catre SC quatrium SRL - arh. Lungu M.Calin:

- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii N.D.Cocea (nr.cad. 13025);
- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul strazii N.D.Cocea(nr.cad. 13025);
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retragere spate: cu respectare Cod civil;

Accesul la ampasament se realizeaza din strada N.D.Cocea (nr.cad. 13025).

Poiectantul a luat in studiu posibilitatea largirii strazii N.D.Cocea (nr.cad. 13025) la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor).

Strada N.D.Cocea propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarei, conform plansei *U.05- Circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- strada N.D.Cocea existenta (terenul identificat cu nr.cad. 13025 in scris in CF nr.160304-Oradea in favoarea beneficiarilor Sascha Cheregi Eugen cu sotia Daniela),
- terenurile identificate cu nr.cad.152873 in scris in CF nr.152873-Oradea in favoarea beneficiarilor Marinescu Barbu si Marinescu Simona, nr.cad.152878 in scris in CF nr.152878-Oradea in favoarea beneficiarului Coita Dan, nr.cad.13025 in scris in CF nr.160304-Oradea, nr.cad.152875 in scris in CF nr.152875-Oradea, nr.cad.152857 in scris in CF nr.152857-Oradea in favoarea beneficiarilor Sascha Cheregi Eugen cu sotia Daniela.

Terenurile destinat lărgirii strazii N.D.Cocea, se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, planșa *U.05- Circulatia terenurilor* si ofertelor de

donăție autentificate notarial nr.648/01.04.2009, nr.644/01.04.2009, nr.646/01.04.2009, nr.656/02.04.2009 si respectiv nr.658/02.04.2009.

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

Asigurarea utilitatilor: In perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentare cu energie electrica.

Conform angajamentului autentificat notarial nr.2026/05.11.2009, aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 0,40Ha.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 108/28.01.2009 si aviz CMUAT nr. 1212/04.11.2009,
- aviz SC Compania de Apa SA nr.7498/15.04.2009, aviz Electrica SA nr. S13/199/19.03.2009, Decizia nr.306/12.08.2009 a A.R.P.M. Cluj-Napoca,
- adeverinta PMO nr.68635/13.03.2007,
- oferta de donatie autentificata notarial nr.648/01.04.2009, nr.644/01.04.2009, nr.646/01.04.2009, nr.656/02.04.2009 si respectiv nr.658/02.04.2009.

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- Extindere intravilan si parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale S(D)+P+E+M, str.N.D.Cocea, zona strazilor Piersicilor-Izvorului, 152877, 152878, 152874, 152875, 152872, 152873, 152859, 152860, 152856, 152857, 13025 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

-Se propune:

- extinderea intravilanului municipiului Oradea in vederea amplasarii de locuinte unifamiliale;
- amplasarea a cinci case familiale in regim de inaltime propus (S+)P+E+M, pe amplasamentul studiat, tinand cont de relatia cu drumurile de acces existente si propuse;
- largirea strazii N.D.Cocea la profil transversal de 12,0m (6,0m pe partea beneficiarilor), in vederea transformarii acesteia in artera principala, cu prospect reglementat conform PUG –ului municipiului Oradea;

-Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 0,40Ha.

-Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor si propunerilor din plansa U03-Reglementari Urbanistice aferenta PUZ-ului (proiectul nr.157/2007) intocmit de catre SC quatrium SRL - arh. Lungu M.Calin:

- regim maxim de inaltime propus: (S+)P+E+M;
- POT maxim propus = 35,0%, CUTmaxim propus = 0,50;
- limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii N.D.Cocea (nr.cad. 13025);
- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul strazii N.D.Cocea(nr.cad. 13025);
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retragere spate: cu respectare Cod civil;
- accesul la ampasament se realizeaza din strada N.D.Cocea (nr.cad. 13025);

- 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;
- Strada N.D.Cocea* propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarei, conform plansei *U.05- Circulatia terenurilor*, se va constitui din:
 - strada N.D.Cocea existenta (terenul identificat cu nr.cad. 13025 inscris in CF nr.160304-Oradea in favoarea beneficiarilor Sascha Cheregi Eugen cu sotia Daniela),
 - terenurile identificate cu nr.cad.152873 inscris in CF nr.152873-Oradea in favoarea beneficiarilor Marinescu Barbu si Marinescu Simona, nr.cad.152878 inscris in CF nr.152878-Oradea in favoarea beneficiarului Coita Dan, nr.cad.13025 inscris in CF nr.160304-Oradea, nr.cad.152875 inscris in CF nr.152875-Oradea, nr.cad.152857 inscris in CF nr.152857-Oradea in favoarea beneficiarilor Sascha Cheregi Eugen cu sotia Daniela;
- Terenurile destinate largirii strazii N.D.Cocea, se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *U.05- Circulatia terenurilor* si ofertelor de donatie autentificate notarial nr.648/01.04.2009, nr.644/01.04.2009, nr.646/01.04.2009, nr.656/02.04.2009 si respectiv nr.658/02.04.2009;
- In urma acceptarii donatiilor si trecerii terenurilor in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avind destinatia de drum public.
- Asigurarea utilitatilor:*
 - in perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentarii cu energie electrica;
 - conform angajamentului autentificat notarial nr.2026/05.11.2009, aferent PUZ, initiatorii PUZ-ului se obliga sa realizeze extinderea utilitatilor (drumuri balastate, retea electrica, retea de apa) pe cheltuiala proprie, inclusiv pe strazile nou create, care au facut obiectul primei etape de aprobare a PUZ-ului.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea