



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: 121891

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan pentru parcelare teren si amplasare locuinte individuale SD+P+E+M, zona de servicii complementare si dotari de cartier (gradinita), strada Nojoridului f.n., nr.cad. 9423 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 106172/17.02.2009 si completata ulterior cu nr. 101032/11.03.2010 în faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Nova Proiect SRL – arh. Muth Octavian, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Bere Ioan si Bere Cornelia, avand ca scop extinderea limitei intravilanului in vederea integrarii ansamblului de locuinte individuale, servicii complementare si dotari de cartier (gradinita) in zona preponderent arabila aflata in continua dezvoltare, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarilor, situat pe str. Nojoridului f.n., stabilirii conditiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu este cuprins partial in intravilanul municipiului si partial in extravilanul municipiului Oradea, adiacent strazii Nojoridului.

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Situatia juridica

Terenul categoria arabil in suprafata totala de $S = 30.600,0\text{mp}$, s-a identificat cu nr.cadastral 9423 inscris in CF nr. 162348-Oradea in favoarea beneficiarilor Bere Ioan si Bere Cornelia.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe strada Nojoridului.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea rețelei stradale pana la terenul beneficiarilor (nr.cad. 9423) in vederea asigurarii accesibilitatii conform HGR 525/1996 si Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea la viitoarele loturi ce se propun prin PUZ.

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt prospectul actual al strazilor, necorespunzător traficului, și lipsa echipării tehnico-edilitare.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principala funcțiune propusă în zona este cea de locuire. Destinația terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu clădiri de locuit de tip familial, servicii complementare și dotări de cartier (grădiniță).

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform prevederilor din planșa 05/A-Reglementări aferente PUZ.

Număr parcele: se creează 33 parcele (29 loturi destinate amplasării de locuințe familiale, 3 loturi pentru locuințe și dotări complementare și respectiv 1 lot pentru dotare și servicii – grădiniță).

Reglementările urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbană a municipiului Oradea*:

- Suprafața minimă lot propus – 550,0mp;
- Front la stradă minim – 15,0m;
- POT maxim –35,0%;
- CUT maxim – 0,80;
- Regim de înălțime: S+P+E+M;
- Limita de implantare a construcției: minim 4,0m de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele (str. Nojoridului și drumurile private propuse);
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spate: minim 5,0m;
- Accesul la parcele se asigură din stradă Nojoridului printr-o două drumuri interioare nou create, cu caracter privat, cu profil transversal de 11,0m, și prevăzute cu zonă de întoarcere;
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuință și /sau garaj inclus în clădire;
- Gard transparent spre stradă;

Condiții specifice impuse pentru locuințe izolate: plantări arbori, 20% din suprafața lotului.

Modernizarea circulației

În conformitate cu propunerile din PUZ, planșa 03/A - *Circulația terenurilor* se propune crearea unor noi bretele de circulație și modernizarea celor existente.

Având accesul existent constituit pe profilul strazii Nojoridului, neconforma din punct de vedere tehnic și urbanistic, proiectantul a luat în studiu posibilitatea extinderii și modernizării căii de acces pentru a se transforma în artera principală cu prospect de minim 12,0m și deschiderea unor drumuri laterale (pe terenul identificat cu nr. cadastral 9423), cu caracter privat, având profilul transversal de minim 11,0m, în vederea asigurării accesibilității la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii și dotărilor de cartier în conformitate cu Legea nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Strada principală: strada Nojoridului nu își modifică profilul transversal.

Drumurile interioare nou propuse, cu caracter privat, pe lățimea de 11,0m se vor constitui din:

- Cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cadastral 9423 inscris in CF nr. 162348-Oradea in favoarea beneficiarilor Bere Ioan si Bere Cornelia.

Echiparea tehnico-edilitara

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

Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S=8.642,0mp.

Conform angajamentului autentificat notarial nr. 667/02.06.2009, aferent PUZ, initiatorul 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.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr.175/18.02.2009 si nr. 557/20.05.2009,
- declaratie autentificata notarial nr.667/02.06.2009,
- adresa ANIF nr.422/10.03.2010,
- adeverinta de intravilan/extravilan nr.142510/27.09.2007,
- aviz Compania de Apa nr.12754/26.06.2009, aviz Electrica nr. 101/02.07.2009,
- decizia nr.11/15.01.2010 a ARPM Cluj-Napoca,
- aviz de principiu nr. 28786/1407 din 04.12.2009 al AACR,
- HCL nr.218/30.03.2009.

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 parcelare teren si amplasare locuinte individuale S+P+E+M, servicii complementare si dotari de cartier (gradinuta), strada Nojoridului f.n., nr.cad. 9423 - Oradea, in vederea asigurarii accesibilitatii la parcele, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Principala functiune* propusa in zona este cea de locuire; Destinatia terenurilor va fi pentru parcele mobilate cu cladiri de locuit de tip familial, servicii complementare si dotari de cartier (gradinuta);
- Suprafata de teren propusa pentru a se introduce in intravilan este de cca S=8.642,0mp;
- Loturi propuse – se creeaza 33 parcele (29 loturi destinate amplasarii de locuinte familiale, 3 loturi pentru locuinte si dotari complementare si respectiv 1 lot pentru dotare si servicii – gradinuta);

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea*;
- amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa 05/A-*Reglementari* aferenta PUZ :
 - suprafata minima lot propus – 550,0mp;
 - front la strada minim – 15,0m;
 - POT maxim –35,0%;
 - CUT maxim – 0,80;
 - regim de inaltime: S+P+E+M;
 - limita de implantare a constructiei: minim 4,0m de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele (str. Nojoridului si drumurile private propuse);

- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retrageri spate: minim 5,0m;
- accesul la parcele se asigura din strada Nojoridului printr doua drumuri interioare nou create, cu caracter privat, cu profil transversal de 11,0m, si prevazute cu zona de intoarcere;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- gard transparent spre strada;
- conditii specifice impuse pentru locuinte izolate: plantari arbori, 20% din suprafata lotului;

Modernizarea circulatiei:

- in conformitate cu propunerile din PUZ, plansa 03/A - *Circulatia terenurilor* se propune crearea unor noi bretele de circulatie si modernizarea celor existente;
- avand accesul existent constituit pe profilul strazii Nojoridului, neconforma din punct de vedere tehnic si urbanistic, proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si modernizarii caii de acces pentru a se transforma in artera principala cu prospect de minim 12,0m si deschiderea unor drumuri laterale (pe terenul identificat cu nr. cadastral 9423), cu caracter privat, avand profilul transversal de minim 11,0m, in vederea asigurarii accesibilitatii la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii si dotarilor de cartier in conformitate cu Legea nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- *strada principala:* strada Nojoridului nu isi modifica profilul transversal;
- *drumurile interioare* nou propuse, cu caracter privat, pe latimea de 11,0m se vor constitui din:
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cadastral 9423 inscris in CF nr. 162348-Oradea in favoarea beneficiarilor Bere Ioan si Bere Cornelia.

Echiparea tehnico-edilitara:

- 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. 667/02.06.2009, aferent PUZ, initiatorul 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