



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: 123753

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Extindere intravilan si amplasare locuinta unifamiliala P+M, str. Vasile Lucaciu nr.15, front II, nr.cad. 5781, 161119 si 161120 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 123753/21.04.2010 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de arh. Geyer Laszlo, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor Miron Ioan Eugen cu sotia Viorica, in baza certificatului de urbanism nr.2188/08.07.2009 in vederea stabilirii conditiilor de extindere a limitei intravilanului municipiului Oradea pentru a se amplasa o locuinta familiala, in zona strazii Vasile Lucaciu, in frontul II al strazii, si respectiv reglementarea accesului la teren, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat partial in intravilan si partial in extravilanul localitatii Oradea si in zona de dealuri a municipiului.

Situatia juridica a terenului

Terenul luat in studiu in suprafata totala de 6044,0mp identificat cu nr.cad. 5781 inscris in CF nr.153922-Oradea, nr.cad. 161119 inscris in CF nr.161119-Oradea nr.cad. 161120 inscris in CF nr.161120-Oradea in favoarea beneficiarilor Miron Ioan Eugen cu sotia Viorica.

Zona pastreaza in majoritate terenuri proprietate particulara folosite ca gradini si terenuri arabile, situate atat pe strada Vasile Lucaciu cat si pe strazile Piatra Craiului si Sofiei. Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta strazilor Sofiei, Piatra Craiului si Vasile Lucaciu, precum si existenta partiala a utilitatilor. Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt lipsa unei infrastructuri rutiere si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Zona studiata este legata de municipiu prin strazile Sofiei, Piatra Craiului si Vasile Lucaciu, carosabilul avand o latime variabila 4,0 – 6,0m cu acostament si santuri pentru scurgerea apelor.

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile si se invecineaza cu terenuri recent parcelate si/sau introduse in intravilan pentru functiunea de locuire.

Echiparea edilitara a terenului

In prezent alimentarea cu apa se realizeaza prin puturi forate. In zona nu exista retele de canalizare, alimentarea cu energie electrica se face de la posturile de transformare din zona.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Pornind de la reglementarile PUG-ului municipiul Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea retelei stradale (pe terenul identificat cu nr. cad. 161119) pana la terenul beneficiarilor in vederea asigurarii accesibilitatii conform HGR 525/1996 si *Regulamentului local de urbanism al municipiului Oradea* la viitoarea locuinta propusa prin PUZ.

Principalele disfunctionalitati ale zonei sunt prospectul actual al strazii Vasile Lucaciu, necorespunzator traficului si lipsa echiparii tehnico- edilitare.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Destinatia terenurilor va fi pentru locuinte familiale.

Amplasarea constructiei se va realiza conform prevederilor din plansa *U4- Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ :

- POT maxim propus – 35,0%, CUT maxim propus – 0,50;
- Regim maxim de inaltime propus: P+M;
- Accesul la parcela se va realiza din strada Vasile Lucaciu (cu profil transversal propus de minim 12,0m);
- Limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii Vasile Lucaciu;
- Limita de implantare a constructiei: minim 50,31m din axul strazii V.Lucaciu;
- Retrageri laterale: minim 2,0m fata de mejdia laterala stanga si minim 9,0m fta de mejdia laterala dreapta;
- Retrageri spate: minim 9,0m;
- Se va asigura minim un 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 *U6- Circulatia terenurilor* se propune largirea si modernizarea strazii (Vasile Lucaciu) existente.

Avand accesul existent constituit pe profilul strazii Vasile Lucaciu, neconforme din punct de vedere tehnic si urbanistic, proiectantul a luat in studiu posibilitatea extinderii si modernizarii cailor de acces pentru a se transforma in artere principale cu prospect de minim 12,0m. Astfel se va asigura accesibilitatea la lotul studiat, destinat, locuirii 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 Vasile Lucaciu, propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarilor, se va constitui din:

- strada Vasile Lucaciu existenta,
- terenul identificat cu nr.cad. 161119 in scris in CF nr.161119-Oradea in favoarea beneficiarilor Miron Ioan Eugen cu sotia Viorica.

Terenul destinat largirii drumului existent se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa "U6- *Circulatia terenurilor*" si ofertei de donatie autentificate notarial nr.63/11.01.2010.

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

Echiparea tehnico-edilitara

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

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 1270/25.11.2009,
- aviz Electrica SA nr. 1453/09.12.2009,
- Decizia nr.91/29.03.2010 a ARPM Cluj-Napoca,
- HCL nr.550/29.06.2009,
- Adresa ANIF nr.489/10.02.2010 privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz de Gospodarire a Apelor nr. C66/15.03.2010 – A.N. Apele Romane.

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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Extindere intravilan si amplasare locuinta unifamiliala P+M, str. Vasile Lucaciu nr.15, front II, nr.cad. 5781, 161119 si 161120 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Se propune* extinderea liniei limitei intravilanului si amplasarea unei locuinte unifamiliale in frontal II al strazii Vasile Lucaciu,
- regim maxim de inaltime propus: P+M;
- accesul la parcela se va realiza din strada Vasile Lucaciu (cu profil transversal propus de minim 12,0m);
- *Amplasarea constructiei* se va realiza conform prevederilor din plansa *U4-Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ :
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazii Vasile Lucaciu;
 - limita de implantare a constructiei: minim 50,31m din axul strazii V.Lucaciu;
 - retrageri laterale: minim 2,0m fata de mejdia laterala stanga si minim 9,0m fta de mejdia laterala dreapta;
 - retrageri spate: minim 9,0m;
- POT maxim propus – 35,0%, CUT maxim propus – 0,50;
- se va asigura minim un 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 *U6-Circulatia terenurilor* se propune largirea si modernizarea strazii (Vasile Lucaciu) existente;

- strada Vasile Lucaciu, propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarilor, se va constitui din:
 - strada Vasile Lucaciu existenta,
 - terenul identificat cu nr.cad. 161119 inscris in CF nr.161119-Oradea in favoarea beneficiarilor Miron Ioan Eugen cu sotia Viorica;
- terenul destinat largirii drumului existent se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa "U6- *Circulatia terenurilor*" si ofertei de donatie autentificate notarial nr.63/11.01.2010;
- in urma cedarii terenului si trecerii acestuia in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avand destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- *Echiparea tehnico-edilitara*: in perspectiva se preconizeaza extinderea in zona a retelelor urbane de alimentare cu apa si canalizare si alimentare cu energie electrica.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea