



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: 126040

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan, parcelare teren pentru construire doua case familiale si imprejmuire teren, str.Drumul Hotarului nr.23/A, nr.cad. 163479 si 163480 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.6904/19.01.2010 și completată ulterior cu nr.126040/22.04.2010 și nr.139913/13.05.2010 la faza de P.U.Z., proiect întocmit de SC Arhistudio SRL - arh. Radu N.Gabor, s-a elaborat la inițiativa beneficiarilor Negrut Nicolae Bogdan și Negrut Anca, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a două locuințe familiale, prin extinderea intravilanului municipiului Oradea, în zona strazii Drumul Hotarului acceselor la teren în scopul parcelării terenului, stabilirea condițiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

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

Situația juridică a terenului

Terenul luat în studiu în suprafața totală de 1.500,0mp identificat cu nr.cad.163479 înscris în CF nr. 163479-Oradea și nr.cad.163480 înscris în CF nr. 163480-Oradea, în favoarea beneficiarilor Negrut Nicolae Bogdan și Negrut Anca.

Zona păstrează în majoritate terenuri proprietate particulară folosite ca grădini și terenuri arabile, inclusiv locuri de case, situate în zona strazilor Drumul Hotarului și Cantaretului.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existența strazilor Cantaretului și Drumul Hotarului, precum și existența parțială a utilitatilor.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt lipsa unei infrastructuri rutiere și lipsa echipării tehnico- edilitare.

Zona studiată este legată de municipiu prin strada Drumul Hotarului, carosabilul având o lățime variabilă de 4,0 – 6,0m cu acostament și santuri pentru scurgerea apelor.

Perimetrul zonei cuprinde terenuri arabile si se invecineaza cu o zona recent introdusa in intravilan pentru functiunea de locuire.

Echiparea edilitara a terenului

In prezent, in zona exista retele de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

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 terenurile identificate prin nr. cadastrale nr.cad. 163479 si 163480) pana la terenul beneficiarilor 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 disfunctionalitati ale zonei sunt prospectul actual al strazilor 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 parcele mobilate cu cladiri de locuit (locuinte familiale).

Amplasarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din plansa *U04-Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ.

Numar parcele propuse: 2.

Reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea*:

- Suprafata minima lot propus – 500,0mp;
- Front la strada – 15,0m;
- POT maxim –35,0%;
- CUT maxim – 0,50;
- Regim maxim de inaltime: D+P+E/M;
- Limita de implantare gard: minim 5,50m din axul strazii Drumul Hotarului;
- Limita de implantare: minim 3,0m de la aliniamentul strazii Drumul Hotarului ;
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spatii: minim 5,0m;
- Accesul la parcele se asigura din strazii Drumul Hotarului (cu profil transversal propus de 11,0m);
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- Gard transparent spre strada;

Modernizarea circulatiei

Se propune largirea la profil transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) a drumului public existent (strada Drumul Hotarului), conform prevederilor din plansa *U04- Circulatia terenurilor* aferenta PUZ.

Strada publica mentionata mai sus (str.Drumul Hotarului), propuse a se largi la profil transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor), se vor constitui din :

- drumul public existent (str.Drumul Hotarului),
- terenul identificat prin nr.cad. 163479 inscris in CF nr. 163479-Oradea, in favoarea beneficiarilor Negrut Nicolae Bogdan si Negrut Anca.

Terenul destinat largirii strazii Drumul Hotarului (existente) se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa U04- *Circulatia terenurilor* si ofertei de donatie autentificate notarial nr. 1174/21.04.2010.

In urma cedarii terenurilor si trecerii acestora in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avind 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.

Suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 1.500,0mp. Conform angajamentului autentificat notarial nr. 1175/21.04.2010 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.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 343/01.04.2009 si respectiv aviz CMUAT nr. 48/20.01.2010,
- HCL nr.308/29.04.2009,
- aviz Compania de Apa nr.9289/14.04.2010 si aviz Electrica nr. 317/13.04.2010,
- Decizia nr.308/17.08.2009 a ARPM Cluj-Napoca,
- Studiul de risc natural SRN nr.1664.07.septembrie 2009 intocmit de catre SC Geonova SRL – ing. Dumitru Constantin,
- Adresa ANIF nr.1112/16\04.2010,
- Aviz CJUAT nr.41/20.04.2010.

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

Consiliul Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere intravilan, parcelare teren pentru construire doua case familiale si imprejmuire teren - str. Drumul Hotarului nr. 23/A, nr. cad. 163479 si 163480 - Oradea, conform documentatiei tehnice anexate:

- Se propune:
 - introducerea unor terenuri in intravilan si parcelarea acestora pentru construirea de locuinte familiale si imprejmuirea terenului;
 - numar parcele propuse: 2;
 - suprafata de teren propusa pentru introducere in intravilan este de cca S = 1.500,0mp;
- Amplasarea constructiilor:
 - se va realiza conform prevederilor din plansa U04- *Reglementari Urbanistice* aferenta PUZ;
 - reglementarile urbanistice specifice zonei au fost preluate din *Strategia de dezvoltare urbana a municipiului Oradea*:
 - suprafata minima lot propus – 500,0mp;
 - front la strada – 15,0m;
 - POT maxim = 35,0%, CUT maxim = 0,50;
 - regim maxim de inaltime: D+P+E/M;
 - limita de implantare gard: minim 5,50m din axul strazii Drumul Hotarului;

- limita de implantare: minim 3,0m de la aliniamentul strazii Drumul Hotarului ;
- retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- retragere spate: minim 5,0m;
- accesul la parcele se asigura din strazii Drumul Hotarului (cu profil transversal propus de 11,0m);
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
- gard transparent spre strada;
- Modernizarea circulatiei:
 - se propune largirea la profil transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor) a drumului public existent (strada Drumul Hotarului), conform prevederilor din plansa U04- *Circulatia terenurilor* aferenta PUZ;
 - *strada publica* mentionata mai sus (str.Drumul Hotarului), propuse a se largi la profil transversal de 11,0m (5,50m din ax pe partea beneficiarilor), se vor constitui din :
 - drumul public existent (str.Drumul Hotarului),
 - terenul identificat prin nr.cad. 163479 in scris in CF nr. 163479-Oradea, in favoarea beneficiarilor Negrut Nicolae Bogdan si Negrut Anca;
 - terenul destinat largirii strazii Drumul Hotarului (existente) se va ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa U04- *Circulatia terenurilor* si ofertei de donatie autentificate notarial nr. 1174/21.04.2010;
 - in urma cedarii terenurilor si trecerii acestora in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avind 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;
 - conform angajamentului autentificat notarial nr. 1175/21.04.2010 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