



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: 158103

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale S+P+M, str.Piatra Craiului nr.240, nr.cad. 9347, nr.topo 6773 si 6775 - Oradea

Prezenta lucrare depusa cu nr. 136149/10.05.2010 si completata ulterior cu nr. 158103/2010 in faza de P.U.Z., proiect intocmit de SC Poliart SRL – arh. Tivadar I.Daniel s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 3377/14.12.2009 la solicitarea beneficiarului Marinau Ioan Felician, avand ca scop parcelarea unui teren in vederea integrarii ansamblului de locuinte individuale in zona preponderent de livada aflata in continua dezvoltare, în vederea reglementarii accesului la terenul beneficiarului, situat între strazile Livezilor si Piatra Craiului, stabilirii conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu este in intravilanul municipiului Oradea, adiacent straziilor Livezilor si Piatra Craiului.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona rezidențială R1a – locuinte izolate unifamiliale, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Situatia juridica

Terenul care a generat PUZ-ul, in suprafata totala de 49.395,0mp, este identificat cu nr.cad.9347 si este inscris in CF nr.155411–Oradea, nr.topo 6773 inscris in CF nr.69683-Oradea si nr.topo 6775 inscris in CF nr.69684-Oradea ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician.

Legatura zonei cu municipiul se realizeaza pe strazile Livezilor si Piatra Craiului.

Rețele tehnico-edilitare: zona este deservita de rețele de energie electrica, apa si canalizare.

Descrierea solutiei propuse

Pornind de la reglementarile PUG municipiului Oradea si PUZ-urilor de zona, proiectantul a luat in studiu extinderea rețelei stradale pana la parcelele beneficiarului 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 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 (locuințe familiale) de tip izolat.

Număr parcele propuse: 17 - destinate amplasării de locuințe familiale izolate.

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform prevederilor din planșa *05.U-Reglementări* din proiectul nr.578/2009 întocmit de SC Poliart SRL - arh. Tivadar I.Daniel cu respectarea recomandărilor din Studiul de risc natural (SRN) nr.15034/2010 întocmit de SC Geostud Vest SRL – verificator ing. Bogdan I.Ion :

- POT maxim –35,0%, CUT maxim – 0,50;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+M;
- Limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor Piatra Craiului și Livezilor și respectiv minim 4,50m din axul drumului public nou propus (de acces la parcelele propuse);
- Limita de implantare a construcțiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazilor de acces;
- Retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
- Retrageri spate: cu respectare Cod civil;
- Accesul la parcele se asigură din strazile Piatra Craiului și Livezilor, pe drumul public nou propus cu profil transversal de 9,0m conform planșei *05.U-Reglementări* și *03.U-Circulația terenurilor* din proiectul nr.578/2009 întocmit de SC Poliart SRL - arh. Tivadar I.Daniel;
- Parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuință și /sau garaj inclus în clădire;
- Condiții specifice impuse pentru locuințe izolate: plantări arbori, 20% din suprafața lotului.

Modernizarea circulației

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

Având accesul existent constituit pe profilul strazilor Piatra Craiului și Livezilor, neconforme din punct de vedere tehnic și urbanistic, proiectantul a luat în studiu posibilitatea extinderii și modernizării căilor de acces pentru a se transforma în artere principale cu prospect de minim 12,0m și crearea unei strazi (de legătură între strazile Livezilor și Piatra Craiului) cu profil transversal de 9,0m, cu caracter de drum public, care să asigure accesul la parcelele propuse. Astfel se va asigura accesibilitatea la viitoarele loturi propuse, destinate locuirii 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 Piatra Craiului propusă pentru lărgire la profil de 12,0m, pe lățimea de 6,0m pe partea beneficiarului, conform planșei *03.U–Circulația terenurilor*, se va constitui din:

- strada Piatra Craiului existentă,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.9347 înscris în CF nr.155411–Oradea, ca proprietate a beneficiarului Marinău Ioan Felician, ca teren intravilan.

Strada publică nouă propusă (de legătură între strazile Livezilor și Piatra Craiului) cu profil transversal de 9,0m, care va asigura accesul la parcelele propuse, conform planșei *03.U–Circulația terenurilor*, se va constitui din:

- cotele părți de teren din terenul identificat cu nr.cad.9347 înscris în CF nr.155411–Oradea, din terenul identificat cu nr.topo 6773 înscris în CF nr.69683-Oradea și

respectiv din terenul identificat cu nr.topo 6775 inscris in CF nr.69684-Oradea ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician, ca teren intravilan.

Strada Livezilor propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarului, conform plansei *03.U–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:

- strada Livezilor existenta,
- cota parte de teren din terenul identificat cu nr.topo 6775 inscris in CF nr.69684-Oradea ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician, ca teren intravilan.

Terenurile destinate largirii strazilor Piatra Craiului si Livezilor si respectiv creerii noului drum public (de legatura intre strazile Livezilor si Piatra Craiului) se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *03.U - Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie autentificate notarial.

In urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor 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: se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa si alimentarea cu energie electrica, respectiv rezervor vidanjabil pentru canalizare.

Prezentul P.U.Z. a obtinut urmatoarele avize si acorduri:

- aviz CMUAT nr.477/12.05.2010,
- aviz Compania de Apa nr.3082/10.02.2010, aviz Electrica nr.14/16.02.2010,
- decizia Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Cluj Napoca nr.76/17.03.2010.

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Legea nr.215/2001 privind Administratia Publica Locala, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale S+P+M, str.Piatra Craiului nr.240, nr.cad. 9347, nr.topo 6773 si 6775 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- *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) de tip izolat;
- numar parcele propuse: 17 - destinate amplasarii de locuinte familiale izolate;
- POT maxim –35,0%, CUT maxim – 0,50;
- regim maxim de inaltime propus: S+P+M;
- *Amplasarea constructiilor* se va realiza conform prevederilor din plansa *05.U-Reglementari* aferenta proiectului nr.578/2009 intocmit de SC Poliart SRL - arh. Tivadar I.Daniel cu respectarea recomandarilor din Studiul de risc natural (SRN) nr.15034/2010 intocmit de SC Geostud Vest SRL – verficator ing. Bogdan I.Ion :
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din axul strazilor Piatra Craiului si Livezilor si respectiv minim 4,50m din axul drumului public nou propus (de acces la parcelele propuse);
 - limita de implantare a constructiilor: minim 6.0m de la aliniamentul strazilor de acces;
 - retrageri laterale: cu respectare Cod civil;

- retrageri spate: cu respectare Cod civil;
- accesul la parcele se asigura din strazile Piatra Craiului si Livezilor, pe drumul public nou propus cu profil transversal de 9,0m conform plansei *05.U-Reglementari* si *03.U-Circulatia terenurilor* din proiectul nr.578/2009 intocmit de SC Poliart SRL - arh. Tivadar I.Daniel;
- 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;
- *Modernizarea circulatiei*
 - in conformitate cu propunerile din PUZ, plansa *03.U- Circulatia terenurilor* se propune crearea unei noi bretele de circulatie si modernizarea celor existente;
 - avand accesul existent constituit pe profilul strazilor Piatra Craiului si Livezilor, 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 si creare unei strazi (de legatura intre strazile Livezilor si Piatra Craiului) cu profil transversal de 9,0m, cu caracter de drum public, care sa asigure accesul la parcelele propuse;
- *strada Piatra Craiului* propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarului, conform plansei *03.U–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:
 - strada Piatra Craiului existenta,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.cad.9347 inregistrat in CF nr.155411–Oradea, ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician, ca teren intravilan;
- *strada publica noua propusa* (de legatura intre strazile Livezilor si Piatra Craiului) cu profil transversal de 9,0m, care va asigura accesul la parcelele propuse, conform plansei *03.U–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:
 - cotele parti de teren din terenul identificat cu nr.cad.9347 inregistrat in CF nr.155411–Oradea, din terenul identificat cu nr.topo 6773 inregistrat in CF nr.69683-Oradea si respectiv din terenul identificat cu nr.topo 6775 inregistrat in CF nr.69684-Oradea ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician, ca teren intravilan;
- *strada Livezilor* propusa pentru largire la profil de 12,0m, pe latimea de 6,0m pe partea beneficiarului, conform plansei *03.U–Circulatia terenurilor*, se va constitui din:
 - strada Livezilor existenta,
 - cota parte de teren din terenul identificat cu nr.topo 6775 inregistrat in CF nr.69684-Oradea ca proprietate a beneficiarului Marinau Ioan Felician, ca teren intravilan;
- terenurile destinate largirii strazilor Piatra Craiului si Livezilor si respectiv creerii noului drum public (de legatura intre strazile Livezilor si Piatra Craiului) se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUZ, plansa *03.U - Circulatia terenurilor* si a ofertei de donatie autentificate notarial;
- in urma acceptarii donatiei si trecerii terenurilor 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*: se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona pentru alimentarea cu apa si alimentarea cu energie electrica, respectiv rezervor vidanjabil pentru canalizare.

Arhitect sef
Lucia Iacob

Intocmit,
Calin Hirtea