

Primaria Municipiului Oradea
Arhitect Sef
Birou Avizari Planuri Urbanistice CMUAT si AU
Nr. _____ / _____

Aprobat
Primar
Ilie Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru construire case D(S)+P+E+M si reglementare accese din strada Graurilor nr. 29 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.151891/2008 cu completarile ulterioare, la faza de P.U.Z., proiect întocmit de arh. Lungu Mircea Calin, s-a elaborat la initiativa beneficiarului Vicsay Tiberiu, in baza certificatului de urbanism nr. 3797/09.11.2007-prelungit, avand ca scop integrarea unui ansamblu de locuinte familiale intr-o zona preponderent rezidentiala str. Graurilor nr. 29 si realizarea unui sistem de circulatie cu o fluenta auto adecvata, stabililind conditiile de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul luat in studiu are o suprafata de 14155,0mp si este situat in intravilanul municipiului str. Graurilor nr. 29, pe malul drept al raului Crisul Repede, pe versantul sud-estic al dealului Ciuperca. Pe latura vestica si nord-vestica se invecineaza cu terenuri virane. Din punct de vedere natural terenul se afla pe panta inSORITA a dealului.

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existenta in zona a cailor de comunicare, circulatia auto fiind asigurata din str. Adevarului si str. Graurilor.

Terenul este liber de constructii.

Situatia juridica

Terenul luat in studiu aflat in proprietatea beneficiarului Vicsay Tiuberiu s-a identificat prin nr. cad. 16051 inScris in CF nr. 86054 – Oradea in suprafata de 14155,0mp, avand folosinta de teren intravilan.

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.

Principalele disfunctionalitati ale zonei constau in:

- Reteaua stradala existenta este necorespunzatoare in ceea ce priveste stratul de uzura, respectiv profilul stradal comparativ cu nivelul de trafic.
- In prezent nu exista echipare edilitara in zona ;

Propuneri- Reglementari urbanistice

Zonificarea functionala

Principala functiune propusa in zona este cea de locuire. Zona studiata va cuprinde:

- Terenuri destinate locuintelor familiale;
- Zone verzi amenajate (locuri de joaca copii, zona de agrement si sport, amenajari locale ambientale si plantatii de aliniament
- Zone destinate circulatiei pietonale si carosabile, parcuri;
- Subzone destinate constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare

Zonarea functionala

Zona cu functiunea de locuire -destinata locuintelor familiale;

- Mobilarea parcelelor cu constructii si realizarea acceselor se vor realiza in conformitate cu propunerile din plansa "*U02-Reglementari*" si cu respectarea conditiilor din aviz nr.163867/2008 al Directiei Tehnice-Comisia de Circulatie, aviz nr.46/D/5/8312/2007 al Suc. Reg. CF Cluj, aviz nr.267324/2008 al Inspectoratului Judetean de Politie-Serviciul Politiei Rutiere si respectiv cu respectarea conditiilor si a recomandarilor din Studiul de risc natural (SRN) nr. 08304/2007 intocmit de catre ing.Gavrilut Mircea cu viza verficator ing.Roman Florian (atestat A f), ce va constitui parte integranta a documentatiilor de autorizare a constructiilor propuse;

- numar loturi propuse:14;
 - regim maxim de inaltime: D(S)+P+1+M;
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din ax str. Graurilor si respectiv 4,50m din axul drumului privat de acces nou creat;
 - limita de implantare a constructiilor va fi la minim 6,0m de la limita trotuarului drumului privat de acces;
 - retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
 - retragere spate: minim 3,0m;
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
 - gard transparent spre strada amplasat la 6,0m din axul strazii Adevarului;
- Indicii de utilizare a terenului POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,60, se incadreaza in reglementarile PUG Oradea;

Zona de drumuri

Pornind de la principala disfunctionalitate a zonei, reseaua stradala existenta neconforma in ceea ce priveste stratul de uzura si profilul stradal comparativ cu nivelul de trafic, proiectantul a luat in studiu necesitatea largirii strazii Graurilor la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului) conform propunerii din PUG cu extindere pe fiecare latura a strazii.

Drumul nou creat, cu profil transversal de 9,0m, propus in interiorul parcelarii va ramane in proprietatea privata a coproprietarilor inchis cu bariera catre strada publica str. Graurilor.

Drumul interior va fi realizat pentru doua fluxuri de circulatie si cu respectarea conditiilor din *Studiul de risc* privind evaluarea riscurilor la alunecari de teren si a masurilor ce se impun pentru eliminarea riscurilor.

Legatura intre strada interioara privata si strada Graurilor in care debuseaza se va face prin racordare cu raze de curbura corespunzatoare normelor de proiectare.

Pentru largirea strazii Graurilor terenul rezervat se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa *U04 – Circulatia terenurilor*.

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

Strada interioara amplasamentului rezidential propus, cu caracter privat, se va inregistra la Cartea Funciara cu destinatia de drum in proprietatea privata.

Prezentul PUZ a obtinut:

- aviz CMUAT nr. 1770/02.12.2008,
- aviz SR CF Cluj nr. 46/D/5/8312/2007,
- aviz Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politiei Rutiere nr. 267324/07.03.2008;
- acord unic nr. 18/14.01.2008;
- Studiu de risc natural SRN nr. 08.304/2007,
- aviz nr.163867/2008 al Directiei Tehnice-Comisia de Circulatie,
- Acord legalizat notarial vecin nr. 648/13.05.2008,
- Declaratie legalizata notarial nr. 611/07.05.2008

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- Parcelare teren pentru construire case D(S)+P+E+M si reglementare accese din strada Graurilor nr. 29 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Zonarea functionala: *Zona cu functiunea de locuire* -destinata locuintelor familiale;

- Mobilarea parcelelor cu constructii si realizarea acceselor se vor realiza in conformitate cu propunerile din plansa "*U02-Reglementari*" si cu respectarea conditiilor din aviz nr.163867/2008 al Directiei Tehnice-Comisia de Circulatie, aviz nr.46/D/5/8312/2007 al Suc. Reg. CF Cluj, aviz nr.267324/2008 al Inspectoratului Judetean de Politie-Serviciul Politiei Rutiere si respectiv cu respectarea conditiilor si a recomandarilor din Studiul de risc natural (SRN) nr. 08304/2007 intocmit de catre ing.Gavrilit Mircea cu viza verificator ing.Roman Florian (atestat A f), ce va constitui parte integranta a documentatiilor de autorizare a constructiilor propuse;
 - limita de implantare gard: minim 6,0m din ax str. Graurilor si respectiv 4,50m din axul drumului privat de acces nou creat;
 - limita de implantare a constructiilor va fi la minim 6,0m de la limita trotuarului drumului privat de acces;
 - retrageri laterale: cu respectare Cod civil;
 - retragere spate: minim 3,0m;
 - parcaj obligatoriu pe lot – minim un loc/locuinta si /sau garaj inclus in cladire;
 - gard transparent spre strada amplasat la 6,0m din axul strazii Adevarului;
- numar loturi propuse:14;
- regim maxim de inaltime: D(S)+P+1+M;
- POTmax=35%, CUTmax=0,60;

Zona de drumuri: Pornind de la principala disfunctionalitate a zonei, reseaua stradala existenta neconforma in ceea ce priveste stratul de uzura si profilul stradal comparativ cu nivelul de trafic, proiectantul a luat in studiu necesitatea largirii strazii Graurilor la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului) conform propunerii din PUG cu extindere pe fiecare latura a strazii;

- Drumul nou creat, cu profil transversal de 9,0m, propus in interiorul parcelarii va ramane in proprietatea privata a coproprietarilor inchis cu bariera catre strada publica str. Graurilor;
- Drumul interior va fi realizat pentru doua fluxuri de circulatie si cu respectarea conditiilor din *Studiul de risc* privind evaluarea riscurilor la alunecari de teren si a masurilor ce se impun pentru eliminarea riscurilor;

- Legatura între strada interioara privata si strada Graurilor in care debuseaza se va face prin racordare cu raze de curbura corespunzatoare normelor de proiectare.
- Pentru largirea strazii Graurilor terenul rezervat se va ceda domeniului public conform propunerilor din PUZ, plansa *U04 – Circulatia terenurilor*;
- In urma trecerii terenului in proprietatea publica a municipiului Oradea, se va inregistra la Cartea Funciara terenul avind destinatia de drum public in proprietatea municipiului Oradea;
- Strada interioara amplasamentului rezidential propus, cu caracter privat, se va inregistra la Cartea Funciara cu destinatia de drum in proprietatea privata.

Arhitect sef

Intocmit
ing. Calin Hirtea