

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 – Construire imobil 2S+P+5E cu destinatia servicii turistice(hotel), sali de conferinta, birouri, spatii comerciale si corp cladire 2S+P+8E pentru birouri cu sala de conferinte, spatii de cazare si spatii comerciale, str. Facliei nr. cad. 18045 si 18046 - Oradea

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., depusa cu nr.171675/2008, cu completarile ulterioare, proiect întocmit de arh. Szilagy Ladislau, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 2660/16.06.2008, la initiativa beneficiarei S.C. MACIO SRL, avand ca scop integrarea a doua cladiri cu destinatia de servicii turistice(hotel), sali de conferinta, birouri, spatii de cazare si spatii comerciale, pe strada Facliei (nr. cad. 18045 si 18046), stabilind conditiile de amplasare, organizarea arhitectural urbanistica a zonei, categorii de interventii si reglementarea urbanistica a zonei.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Zona studiata, in suprafata de 2243,0mp, se afla in intravilanul municipiului Oradea in zona centrala a acestuia, in imediata apropiere a albiei Crisului Repede, in vecinatatea complexului *Meduza* si a hotelului *Terra*, fiind delimitata de proprietati private si publice.

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

Situatia juridica

Terenul luat in studiu in suprafata totala de S= 5100,0mp s-a identificat cu nr. cad. 18045 in scris in CF nr. 89934-Oradea si nr. cad. 18046 in scris in CF nr. 89935 - Oradea in favoarea S.C. Macio S.R.L., ca teren intravilan.

Relationarea zonei cu vecinatatile imediate

Situat in zona centrala, terenul este usor accesibil ca sistem de circulatie, beneficiaza de legaturi bune in si din afara orasului. Perimetrul s-a pastrat o zona de locuire si de servicii si se propune o dezvoltare a zonei pentru servicii, agrement si locuire cu regim mediu si mare de inaltime.

Parcela este libera de constructii.

Circulatia

Zona studiata beneficiaza de acces la str. Facliei si str. Nicolae Labis.

In prezentul PUZ, au fost preluate toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism aprobate anterior: P.U.G.- municipiul Oradea, P.U.Z. – Zona Centrala, P.U.Z.- Cetate si PUD- Complex hotelier Calipso.

Problemele de fluenta a circulatiei auto sunt caracteristice acestei zone in continua transformare functionala.

Echiparea edilitara a terenului: in zona exista retele publice de alimentare cu apa, canalizare menajera, retele de alimentare cu energie electrica, retele termice sau de distribuire a gazului natural.

Principalele disfunctionalitati ale zonei:

- Reteaua stradala existenta este necorespunzatoare comparativ cu nivelul de trafic ce se va genera de noua dezvoltare ce se preconizeaza a vechiului cartier.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Obiectul lucrării îl reprezintă creșterea regimului de înălțime a zonei: până la 2S+ P+5 - 2S+P+8 și reglementarea unei zone funcționale C6 conform planșei *U3-Reglementari* aferenta PUZ:

Astfel se propune construirea unui imobil 2S+P+5E cu destinația servicii turistice (hotel), săli de conferințe, birouri, spații comerciale și respectiv a unei clădiri 2S+P+8E pentru birouri cu sala de conferințe, spații de cazare și spații comerciale retrase la minim 6,0m din axul străzii Facliei.

Amplasarea celor două clădiri propuse și amenajarea acceselor se vor realiza conform prevederilor din planșa "U3-Reglementari" aferenta PUZ.

Indicii de utilizare a terenului: POT propus = 50,0% și CUT propus = 3,90.

Accesul auto se va face din str. Facliei și din strada laterală străzii Facliei (str. N. Labis).

Se vor amenaja 90 de locuri de parcare, aferente funcțiunii, în zona de subsoluri și/sau de parter a celor două clădiri propuse.

Zonificarea funcțională

Funcțiuni permise în perimetrul zonei de studiu:

- construcții locuințe individuale, locuințe colective, spații de cazare,
- construcții cu funcțiune hotelieră, comercială, birouri, sedii firme etc.
- echipare tehnico- edilitară,
- construcții staționari auto,
- spații verzi, zone de agrement și recreere,
- plantații de protecție.

Zona de drumuri

Pornind de la principala disfuncționalitate a zonei, rețeaua strădală existentă necorespunzătoare nivelului de trafic, în vederea asigurării accesibilității 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, proiectantul a luat în studiu necesitatea reabilitării arterei existente (str. Facliei).

Organizarea circulației :

Circulația majoră se desfășoară pe str. Facliei.

Conform planșei *U3-Reglementari urbanistice* construcțiile propuse se vor amplasa retrase la minim 6,0m din axul străzii Facliei.

Prezentul P.U.Z. a obținut:

- aviz CMUAT nr. 1270/26.08.2008 și nr. 1781/2008,
- acord unic nr. 1875/2008,
- adeverința AIO – Compartiment cadastru nr. 69822/31.10.2008,
- acord legalizat notarial vecin Popescu Niculai.

În temeiul art.38 lit.k), lit.r) și art.46 din Leg. 215/2001(r) privind Administrația Publică Locală , a Legii nr. 350/2001(r) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism – Construire imobil 2S+P+5E cu destinația servicii turistice(hotel), săli de conferință, birouri, spații comerciale și corp

cladire 2S+P+8E pentru birouri cu sala de conferinte, spatii de cazare si spatii comerciale, str. Facliei nr. cad. 18045 si 18046 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune:

- construire doua imobile: o cladire 2S+P+5E cu destinatia servicii turistice (hotel), sali de conferinte, birouri, spatii comerciale si respectiv o a doua cladire 2S+P+8E pentru birouri cu sala de conferinte, spatii de cazare si spatii comerciale;
- amplasarea celor doua cladiri propuse si amenajarea acceselor se vor realiza conform prevederilor din plansa "U3-Reglementari" aferenta PUZ;
- accesul auto se va face din str. Facliei si din strada laterala strazii Facliei (str. N. Labis)
- se vor amenaja 90 de locuri de parcare, aferente functiunii, in zona de subsoluri si/sau de parter a celor doua cladiri propuse;
- POT propus = 50,0% si CUT propus = 3,90;

Zonificarea functionala: Functiuni permise in perimetrul zonei de studiu:

- constructii locuinte individuale, locuinte colective, spatii de cazare,
- constructii cu functiune hoteliera, comerciala, birouri, sedii firme etc.
- echipare tehnico- edilitara,
- constructii stationari auto,
- spatii verzi, zone de agrement si recreere,
- plantatii de protectie;

Organizarea circulatiei :

- circulatia majora se desfasoara pe str. Facliei;
- conform plansei *U3-Reglementari urbanistice* constructiile propuse se vor amplasa retrase la

minim 6,0m din axul strazii Facliei;

Echiparea edilitara a terenului: se va realiza prin racord la retelele publice existente in zona (de alimentare cu apa, canalizare menajera, retele de alimentare cu energie electrica, retele termice sau de distribuire a gazului natural).

Arhitect sef

Intocmit
ing. Calin Hirtea