

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 – Extindere si etajare cladire de locuit existenta si schimbare destinatie in cladire pentru birouri P+2E+M, str. Stefan Zweig nr. 10/ A - Oradea

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., depusa cu nr.197194/2008, cu completarile ulterioare, proiect întocmit de SC Loggia Grafix SRL, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 3235/05.08.2008, la initiativa beneficiarilor Padurean Adrian si Padurean Doina, avand ca scop extinderea si etajarea unei cladirii de locuit existente cu schimbarea destinatiei in cladire de birouri, integrarea noii constructii in ansamblul de locuinte individuale si colective cu zone comerciale si servicii aferente existente in zona si realizarea unui sistem de circulatie cu o fluenta auto adecvata, stabilind conditiile de amplasare, organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, categorii de interventii si reglementarea urbanistica a zonei.

Incadrarea in localitate. Situatie existenta

Zona studiata, in suprafata de 440,0mp, se afla in intravilanul municipiului Oradea in zona centrala a acestuia, in zona din vecinatatea Pietei Taranilor, fiind delimitata de proprietati private la est, vest si nord iar la sud de strada Stefan Zweig.

Situatie juridica

Terenul luat in studiu in suprafata de S= 440,0mp s-a identificat cu nr. cad. 18304 in scris in CF nr. 90323 - Oradea in favoarea beneficiarilor Padurean Adrian si Padurean Doina, 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.

In vecinatatea amplasamentului, inspre intersectia strazilor Stefan Zweig si Biruintei exista o cladire S+P+3E de locuinte colective si dotari, o cladire D+P+2E - 3E cu destinatie hoteliera, o cladire P+1E de birouri si spatii comerciale, perimetral pastrandu-se o zona de case. Se propune o dezvoltare a zonei pentru servicii si dotari de cartier.

Pe amplasament exista constructii.

Circulatia

Zona studiata beneficiaza de urmatoarele artere de circulatie: str. Dimitrie Cantemir, str. Biruintei, str. Stefan Zweig si str. Marasesti.

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 si P.U.Z.- Cetate.

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

Echiparea edilitara a amplasamentului: 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 lucrarii il reprezinta extinderea si etajarea unei cladirii de locuit existente cu schimbarea destinatiei in cladire de birouri si integrarea noii constructii in ansamblul de locuinte individuale si colective cu zone comerciale si servicii aferente existente in zona.

Astfel se propune, pe parcela identificata cu nr. cadastral 18304, conform plansei *U4- Reglementari*, realizarea unei cladiri de birouri in regim de inaltime P+2E+M. Constructia se va amplasa la frontul strazii Stefan Zweig, retrasa la 3,50m fata de mejdia dreapta.

Indicii de utilizare a terenului: POT max= 53%, CUT = 2,20.

Accesul auto si pietonal se vor realiza din str. Stefan Zweig.

Se propune a se amenaja 8 locuri de parcare aferente functiunii, in incinta.

Zonificarea functionala

Functiuni permise in perimetrul zonei de studiu:

- constructii de locuinte individuale - locuinte colective,
- constructii cu functiune comerciala, birouri, sedii firme, etc.
- echipare tehnico- edilitara,
- constructii stationari auto,
- spatii verzi,
- plantatii de protectie.

Prezentul P.U.Z. a obtinut:

- aviz CMUAT nr.1802/09.12.2008,
- acord unic nr. 1706/18.11.2008,
- HCL nr. 957/30.10.2008,
- Declaratiile legalizate notarial nr. 1093/24.07.2008, 1105/25.07.2008 si 1103/25.07.2008 ale vecinilor de mejdii (Lascu Aurel, Nemtut Ioan, Tolea Petre).

In temeiul art.38 lit.k), lit.r) si art.46 din Leg. 215/2001(r) privind Administratia Publica Locala , a Legii nr. 350/2001(r) 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 si Regulamentul local de urbanism – Extindere si etajare cladire de locuit existenta si schimbare destinatie in cladire pentru birouri P+2E+M, str. Stefan Zweig nr. 10/A - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune:

- extinderea si etajarea unei cladirii de locuit existente cu schimbarea destinatiei in cladire de birouri si integrarea noii constructii in ansamblul de locuinte individuale si colective cu zone comerciale si servicii aferente existente in zona;
- regim de inaltime propus: P+2E+M;
- constructia se va amplasa la frontul strazii Stefan Zweig, retrasa la 3,50m fata de mejdia dreapta, conform plansei *U4- Reglementar*;
- POTmax propus = 53%, CUTmax propus = 2,20;
- accesul auto si pietonal se vor realiza din str. Stefan Zweig;

- se vor amenaja 8 locuri de parcare aferente functiunii, in incinta;

Zonificarea functionala: Functiuni permise in perimetrul zonei de studiu:

- constructii locuinte individuale - locuinte colective,
- constructii cu functiune comerciala, birouri, sedii firme, etc.
- echipare tehnico- edilitara,
- constructii stationari auto,
- spatii verzi,
- plantatii de protectie.

Echiparea edilitara a amplasamentului: 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