

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 – Ansamblu rezidential
cu locuinte colective si servicii si dotari de cartier, str. Dobrogeanu Gherea nr. 11-11/ A - Oradea

Prezenta lucrare în faza de P.U.Z., depusa cu nr.155743/2007, cu completarile ulterioare, proiect întocmit de SC Nova Proiect SRL, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 3044/22.08.2007-prelungit, la initiativa beneficiarei S.C. WINIMMO SRL reprezentata prin Ianc Dorina, avand ca scop integrarea ansamblului de locuinte colective inalte si o zona comerciala si servicii si realizarea unui sistem de circulatie cu o fluanta auto adecvata, 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 zona din vecinatatea Cetatii Oradei, fiind delimitata de proprietati private la est, vest si sud iar la nord de strada Dobrogeanu Gherea.

Situatia juridica

Terenul luat in studiu in suprafata totala de S= 2243,0mp s-a identificat cu nr. cad. 11572 inscris in CF NDF nr. 9635 in favoarea S.C. Winimmo 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. Perimtral s-a pastrat o zona de case si se propune o dezvoltare a zonei pentru locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime.

Parcela este libera de constructii.

Circulatia

Zona studiata beneficiaza de urmatoarele artere de circulatie: str. Dobrogeanu Gherea, E.Murgu, M.Costin, S.Zweig, Otelarilor, Calea Clujului si D.Cantemir.

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.

Prin viitoarele documentatii de urbanism (PUD-uri/PUZ-uri) si studii de circulatie se vor impune rezolvarea unor intersectii, drumuri principale si drumuri secundare de acces in scopul rezolvarii corecte a acceselor pe toate parcelele invecinate. Probleme de fluanta 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+6 - 2S+P+8 și mărirea distanței între fronturi 18m pentru a permite lărgirea carosabilelor arterelor majore.

Astfel se propune amplasarea pe parcelă identificată cu nr. cadastral 11572, conform planșe 6/U-Reglementari, a unei clădiri cu locuințe colective în regim maxim de înălțime 2S+P+6 - 2S+P+8, retrasă la 24,0m față de aliniamentul străzii Dobrogeanu Gherea.

Indicii de utilizare a terenului: POT max= 50%, CUT = 3,5;

Accesul auto se va face din str. Dobrogeanu Gherea pe o alee carosabilă; amenajarea locurilor de parcare 1loc /unitate locativă sub clădire și sub curte.

Zonificarea funcțională

Funcțiuni permise în perimetrul zonei de studiu:

- construcții locuințe individuale - locuințe colective,
- construcții cu funcțiune comercială, birouri, sedii firme, etc.
- echipare tehnico- edilitară,
- construcții staționare auto,
- spații verzi,
- 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 lărgirii unor artere existente (str. Stefan Zweig și str. Otelarilor) iar pentru fluidizarea traficului se vor prevedea intersecții de tip giratoriu și intersecții semnalizate corespunzător.

Organizarea circulației :

Conform planșelor 5/U-Reglementari urbanistice și 6/U-Plan Reglementari se propune :

- axa de circulație str. Stefan Zweig - Otelarilor să devină arteră majoră cu profil transversal de 24,0m.

Se vor studia prin PUD și studiu de circulație noile intersecții generate de traseul arterei majore și străzile colectoare;

Pe terenul rezervat lărgirii arterelor majore de circulație, intersecțiilor de tip giratoriu și cele semnalizate corespunzător se vor impune interdicții de construire, conform propunerii din PUZ.

Prezentul P.U.Z. a obținut:

- aviz CMUAT nr.1546/18.12.2007,
- acord unic nr. 876/27.06.2008.

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 – Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și servicii și dotări de cartier, str. Dobrogeanu Gherea nr. 11-11/ A - Oradea, cu

PUZ- WINIMMO -Ansamblu rezidențial- zona str. Dobrogeanu Gherea- reg. 155743- 2008

propunerile de organizare urbanistica si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Se propune:

- cresterea regimului de inaltime a zonei: pina la 2S+ P+6 - 2S+P+8 si marirea distantei intre fronturi 18m pentru a permite largirea carosabilelor arterelor majore;
- amplasarea pe parcela identificata cu nr. cadastral 11572, conform planse 6/U- Reglmentari, a unei cladiri cu locuinte colective in regim maxim de inaltime 2S+P+6 - 2S+P+8, retrasa la 24,0m fata de aliniamentul strazii Dobrogeanu Gherea;
- POT max= 50%, CUT = 3,5;
- accesul auto se va face din str. Dobrogeanu Gherea pe o alee carosabila; amenajarea locurilor de parcare 1loc /unitate locativa sub cladire si sub curte;

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.

Zona de drumuri : Pornind de la principala disfunctionalitate a zonei, reseaua stradala existenta necorespunzatoare nivelului de trafic, in vederea asigurarii accesibilitatii in 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 in studiu necesitatea largirii unor artere existente (str. Stefan Zweig si str. Otelarilor) iar pentru fluidizarea traficului se vor prevedea intersectii de tip giratoriu si intersectii semnalizate corespunzator.

Organizarea circulatiei : Conform planselor 5/U-Reglementari urbanistice si 6/U-Plan Reglementari se propune :

- axa de circulatie str. Stefan Zweig - Otelarilor sa devina artera majora cu profil transversal de 24,0m ;
- se vor studia prin PUD si studiu de circulatie noile intersectii generate de traseul arterei majore si strazile colectoare;
- pe terenul rezervat largirii arterelor majore de circulatie, intersectiilor de tip giratoriu si cele semnalizate corespunzator se vor impune interdictii de construire, conform propunerii din PUZ;

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