



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: 184736

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere salon fitness si creere acces din exterior, bul. Dacia nr.104, bloc AN4, ap.1, nr.topo 4837/4 - Oradea

Prezenta lucrare la faza de plan urbanistic zonal, înregistrată cu nr. 184736/12.07.2010, a fost elaborată la comanda beneficiarei SC Dificil Sport 2000 SRL reprezentată prin d-na Jofneac Gabriela în baza certificatului de urbanism nr. 2093/24.06.2010, proiect întocmit de SC Tehnoproiect SRL - arh.Szasz Paul, în scopul determinării condițiilor de extindere a construcției și a funcțiunii de servicii și comerț existente la parterul blocului situat pe bul. Dacia nr. 104, bloc AN4, în contextul a zonei comerciale și de servicii de pe bul. Dacia și respectiv str. Transilvaniei, prin mărirea suprafeței construite și extinderea salii de sport (salon fitness) de la parterul blocului, stabilirea regimului de aliniere și de înălțime, rezolvarea circulației juridice a terenului prin concesionarea acestuia și servirea edilitară.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Teritoriul luat în considerare este situat în intravilanul localității, în zona de vest a orașului, pe bulevardul Dacia, în apropierea intersecției acestuia cu strada Transilvaniei, fiind mobilat cu locuințe colective și spații comerciale și de servicii la parter, bloc în regim de înălțime P+4 nivele.

Zona luată în studiu cuprinde tronsonul de blocuri AN4, AN5 și AN6, de pe bulevardul Dacia, din imediată vecinătate a intersecției acesteia cu strada Transilvaniei .

Zona are un caracter mixt de locuințe cu regim de înălțime P+4 -:- P+10 în care se regăsesc dotări existente la parter de bloc.

Regulamentul Zonării Funcționale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situează amplasamentul în zona C4.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona este reprezentată de rețele cu posibilitate de racordare la acestea.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Obiectul lucrării îl constituie extinderea pe orizontală, spre aleile carosabile și pietonale dintre blocurile de pe bul. Dacia, a spațiului de servicii și comerț din apartamentul nr.1 al blocului AN4, pe zona de parter a blocului în vederea completării mobilării străzilor cu spații comerciale și servicii, propunându-se concesionarea terenului pe care se dorește extinderea.

Zonificarea funcțională – Reglementari

Se propune dezvoltarea subzonei de servicii prin reconversie funcțională a apartamentului nr.1 de la parter, din blocul existent, și reamenajarea extinderilor existente la parterul blocurilor.

Extinderea prevede realizarea unui spațiu de servicii și comerț (salon fitness) la parterul blocului AN4.

Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, s-au stabilit următoarele condiții de amplasare și conformare:

- regim de înălțime parter, în care înălțimea nu va depăși limita inferioară a parapetului balcoanelor locuințelor de la etajul I;
- volumetric extinderile se vor integra în cadrul construit;
- accesul în spațiul comercial se va realiza din afară, posibil printr-un podest care va prelua denivelarea de la nivelul trotuarului de circulație;
- Aliniamentul propus va respecta prevederile din plasele “03/U- Reglementari” și 04/U- Proprietatea asupra terenurilor” aferente proiectului nr.236/2010 întocmit de către SC Tehnoproiect SRL – arh. Szasz Paul, cu condiția respectării normativelor în vigoare privind distanțele față de rețelele de utilitate publică în exploatare existente pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Din punct de vedere funcțional sunt prevăzute funcțiuni care nu deranjează zona de locuit, spații comerciale și prestări servicii, având în vedere că asemenea spații există deja la parterul blocurilor din zonă.

Suprafața de teren propus pentru concesionare: S=113,0mp.

Echiparea tehnică edilitară

Dotarea cu utilități se va face prin racordarea la rețelele orășenești existente în zonă.

Prezentul P.U.Z. a obținut :

- aviz CMUAT nr. 778/14.07.2010.

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 a Urbanismul, a Legii nr.50/1991, republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

Propunem

Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere salon fitness si creere acces din exterior, bul. Dacia nr.104, bloc AN4, ap.1, nr.topo 4837/4 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Se propune:*

- extinderea pe orizontala, spre aleile carosabile si pietonale dintre blocurile de pe bulevardul Dacia, a spatiului de servicii si comert din apartamentul nr.1 al blocului AN4, pe zona de parter a blocului in vederea completarii mobilarii strazilor cu spatii comerciale si servicii, propunandu-se concesionarea terenului pe care se doreste extinderea;
- *Zonificarea functionala – Reglementari*
- se propune dezvoltarea subzonei de servicii prin reconversie functionala a apartamentului nr.1 de la parter, din blocul existent, si reamenajarea extinderilor existente la parterul blocurilor;
- extinderea prevede realizarea unui spatiu de servicii si comert (salon fitness) la parterul blocului AN4;
- din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, s-au stabilit urmatoarele conditii de amplasare si conformare:
 - regim de inaltime parter, in care inaltimea nu va dapasi limita inferioara a parapetului balcoanelor locuintelor de la etajul I;
 - volumetric extinderile se vor integra in cadrul construit;
 - accesul in spatiul comercial se va realiza din afara, posibil printr-un podest care va prelua denivelarea de la nivelul trotuarului de circulatie;
 - aliniamentul propus va respecta prevederile din plasele “03/U- Reglementari” si 04/U- Proprietatea asupra terenurilor” aferente proiectului nr.236/2010 intocmit de catre SC Tehnoproiect SRL – arh. Szasz Paul, cu conditia respectarii normativelor in vigoare privind distantele fata de retelele de utilitate publica in exploatare existente pe amplasament sau in vecinatatea acestuia;
- din punct de vedere functional sunt prevazute functiuni care nu deranjeaza zona de locuit, spatii comerciale si prestari servicii, avand in vedere ca asemenea spatii exista deja la parterul blocurilor din zona;
- suprafata de teren propus pentru concesionare: S=113,0mp;
- *Echiparea tehnico-edilitara:* dotarea cu utilitati se va face prin racordarea la retelele orasenesti existente in zona.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Calin Hirtea