



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:

Data:

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere spatiu comercial
la parterul blocului AN49 si concesionare teren, str. Cazaban nr.17, bloc AN49,
nr.cad.1714/10 - Oradea**

Prezenta lucrare la faza de plan urbanistic zonal, inregistrata cu nr. 184736/12.07.2010, a fost elaborata la comanda beneficiarei SC Cristal - Apex SRL in baza certificatului de urbanism nr. 1231/06.04.2010, proiect intocmit de SC ArhInvest SRL - arh.Radu N.Gabor, in scopul determinarii conditiilor de extindere a constructiei si a functiunii de servicii si comert existente la parterul blocului situat pe str. Cazaban nr. 17, bloc AN49, in contextul pastrarii zonei comerciale si de servicii de pe str. Cazaban si marirea suprafetei construite prin extinderea spatiului comercial existent de la parterul blocului AN49, stabilirea regimului de aliniere si de inaltime, rezolvarea circulatiei juridice a terenului prin concesionarea acestuia si servirea edilitara.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Zona studiata este situata in intravilanul localitatii, in partea de nord-vest a municipiului, pe str. J. Cazaban, fiind mobilat cu locuinte colective si spatii comerciale si de servicii la parter, bloc in regim de inaltime P+4 nivele.

Zona luata in studiu cuprinde tronsonul de bloc AN49, de pe str. J. Cazaban.

Zona are un caracter mixt de locuinte cu regim de inaltime P+4 :- P+10 in care se regasesc dotari existente la parter de bloc.

Regulamentul Zonarii Functionale a municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr.49/2000, situeaza amplasamentul in zona R6.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona este reprezentata de retele cu posibilitate de racordare la acestea.

Propuneri de organizare urbanistica si reglementari

Obiectul lucrarii il constituie extinderea pe orizontala a spatiului comercial existent, spre aleile carosabile si pietonale, pe zona de parter a blocului AN49 in vederea

asigurarii unor conditii mai bune de functionare a spatiului comercial existent, propunandu-se concesionarea terenului pe care se doreste extinderea.

Zonificarea functionala – Reglementari

- se propune dezvoltarea subzonei de servicii prin extinderea spatiului comercial de la parter, din blocul AN49;
- extinderea prevede realizarea unui corp de cladire in regim de inaltime Parter, cu acces din exterior, alipit la parterul blocului AN49 in continuarea spatiilor comerciale existente de la parterul blocului AN49;
- prin extinderea propusa se doreste sa se urmareasca fila peretelui exterior al spatiilor comerciale existente la parterul blocului AN49, alinierea zonei vitrate si pastrarea raportului plin-gol.

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 depasi limita inferioara a parapetului copertinelor existente de la spatiile comerciale existente la parterul blocului AN49;
- volumetric extinderile se vor integra in cadrul construit;
- accesul in spatiul comercial se va realiza din str. Cazaban;
- aliniamentul propus va respecta prevederile din plasele “A03- Reglementari urbanistice” aferenta proiectului nr.116/2010 intocmit de catre SC ArhInvest SRL – arh.Radu N.Gabor, 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=48,0mp.

Echiparea tehnico edilitara

Dotarea cu utilitati se va face prin racordarea la retelele orasenesti existente in zona.

Prezentul P.U.Z. a obtinut :

- aviz CMUAT nr. 1276/08.12.2010.
- aviz SC Compania de Apa nr.33603/03.12.2010;
- aviz SC Electrica SA nr.60201001117/07.12.2010;
- aviz SC Romtelecom SA;
- aviz SC Distrigaz Vest SA nr.228/26.11.2010;
- aviz SC Electrocentrale SA nr.11188/26.11.2010;

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 spatiu comercial la parterul blocului AN49 si concesionare teren, str. Cazaban nr.17, bloc AN49, nr.cad.1714/10 - Oradea , cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate:

- *Se propune:*

- dezvoltarea subzonei de servicii prin extinderea spatiului comercial de la parter, din blocul AN49;
- extinderea unui corp de cladire in regim de inaltime Parter, cu acces din exterior, alipit la parterul blocului AN49 in continuarea spatiilor comerciale existente de la parterul blocului AN49, care sa urmareasca fila peretelui exterior a spatiilor comerciale existente de la parterul blocului AN49, alinierea zonei vitrate si pastrarea raportului plin-gol;
- 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 depasi limita inferioara a parapetului copertinelor existente de la spatiile comerciale existente la parterul blocului AN49;
 - volumetric extinderile se vor integra in cadrul construit;
 - accesul in spatiul comercial se va realiza din str. Cazaban;
 - aliniamentul propus va respecta prevederile din plasele "A03- *Reglementari urbanistice*" aferenta proiectului nr.116/2010 intocmit de catre SC ArhInvest SRL – arh.Radu N.Gabor, 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=48,0mp;
- *echiparea tehnico-edilitara*: dotarea cu utilitati se va face prin racordarea la retelele orasenesti existente in zona.

Arhitect sef
Iacob Lucia

Intocmit
Maria Turbucz