

Plan Urbanistic de Detaliu Extindere clădire și schimbare destinație din locuință în atelier de croitorie și birouri

Adresă administrativă amplasament: Oradea, Strada Thomas Mann, nr. 9
Nr. topo: 7581/22, 7581/24/oradea
Suprafața: 199mp
Proprietar: AIRAM CONSULTING S.R.L.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Structura funcțională în cvartalul amplasamentului este preponderent rezidențială, clădirile sunt locuințe individuale sau semicolective și anexe gospodărești ale acestora. Pe partea opusă a străzii defnului se găsesc instituții de învățământ (școală gimnazială și grădiniță în construcție), în regim deschis de construire. Trama stradală este constituită. Majoritatea caselor s-a construit la frontul stradal. Profilul străzii este de 8,50m în medie.

Amplasamentului se întinde în zonă funcțională de tip Lip.
Terenul are forma neregulată.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se propune extinderea (și etajarea) casei de locuit de pe amplasament și schimbarea destinației în atelier de croitorie și birouri, alături de un apartament de locuință.

B. SERVIȚIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu se pot identifica obiective de servitute publică cu care amplasamentul să se intersecteze.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Propunerile planului se rezumă doar la incinta privată, ce alcătuiește amplasamentul PUD-ului. Se menține accesul pietonal existent și va amenaja acces auto la amplasament (momentan nu există).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se propune schimbarea destinației în atelier de coitorie și birouri, alături de un apartament de locuință.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Utilizările funcționale permise vor fi cele de locuire (uni- sau bifamilială), activități manufacturiere (atelier de croitorie) și servicii profesionale (bioruri), cu *prezența obligatorie a funcțiunii de locuire*.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Din lista utilizărilor permise pentru zona Lip se elimină în cazul amplasamentului funcțiunile de învățământ și turim. Acestea nu fac obiectul prezentului PUD.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Extinderea clădirilor parazitare, alimentație publică, comerț prin vitrine, garaje. Nu se propune așa ceva.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața amplasamentului este de 199mp, are forma neregulată. Casa P situată la frontul străzii Thomas Mann are suprafața construită de 52mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se menține și se extinde casa existentă, construită la frontul străzii Thomas Mann. Nu se stabilește obligativitatea construirii la frontul străzii Delfinului, din cauza formei terenului, dar se permite acest lucru.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere laterală în cazul clădirilor noi și a extinderilor: minim 3,00m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe lângă corpul principal de locuință se vor putea realiza pe amplasament în viitor anexe gospodărești în perimetrul construibil stabilit în aliniatele 5 și 6. Anexele de pe amplasament ori se vor alipi de corpul principal ori vor păstra distanța de minim 3,00m față de aceasta.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se menține accesul pietonal actual (din strada Delfinului) și se propune creerea unui acces auto (tot din strada delfinului).

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim un loc de parcare pe terenul propriu pentru fiecare funcțiune (atelier de croitorie și locuință).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime: maxim P+E+M/R.

Înălțime maximă: 8,00m, la cornișă sau aticul nivelului retras. 12,00m la coamă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria clădirii și configurarea fațadelor va reflecta funcțiunea propusă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul dispune de bransamente la rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică. Există racord la rețeaua de canalizare menajeră.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 40% din suprafața terenului.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuire stradală: cu înălțimea de maximă de 2,50m, cu soclu opac de maxim 80cm înălțime și panouri semitransparente deasupra.

Împrejmuiuri laterale și spate: cu înălțimea maximă de 2,50m, cu alcătuire transparentă sau opacă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicile vor vi cele caracteristice pentru zona funcțională de tip Lip.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim: 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim: 0,90%

Întocmit: arh. Geyer László

