



SITUAȚIE EXISTENTĂ, SC. 1:2000

LEGENDĂ

LIMITE

--- Limită de proprietate - teren care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 161272

... Limita zonei studiate (impusă prin A.O. nr. 891/11.05.2023)

— Limite UTR

— Limite cadastrale

CIRCULAȚII

□ Carosabil

ZONE FUNCȚIONALE

Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial

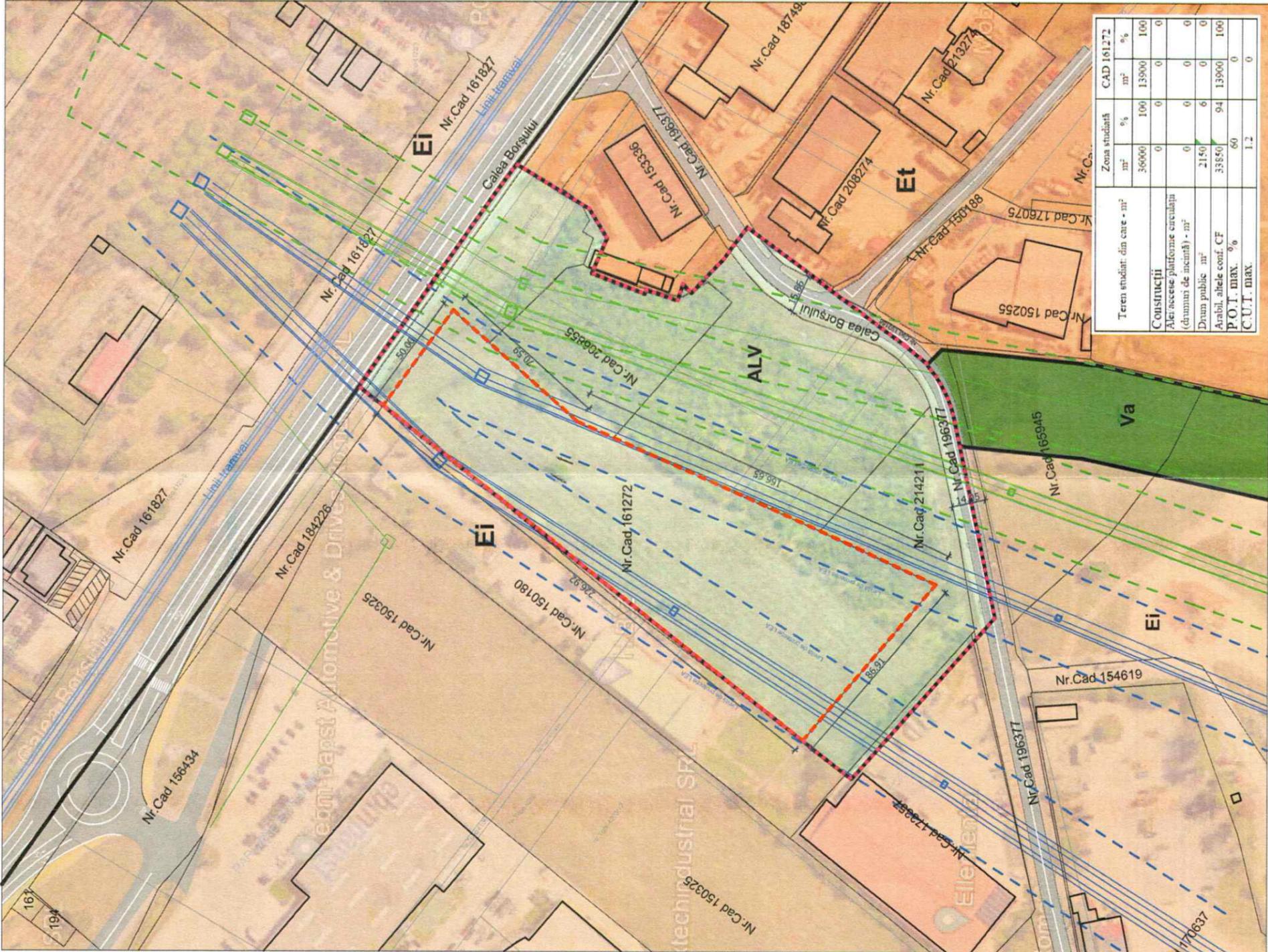
Va - zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

ALV - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi și vii

Conf PUG 2016:

Se pot construi, în baza măsurilor dispuse prin Aviz de Oportunitate, acele terenuri care îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi, au fost dezmembrate înainte de intrarea în vigoare a PUG, au o suprafață cuprinsă între 1 ha și 2 ha, au acces, direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime, mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile, iar în urma efectuării unui studiu pedologic întocmit de către organismele abilitate, se constată ca terenul se încadrează în clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, iar în cazul situării terenurilor în zone cu potențial redus, maxim și mediu de risc geologic, prin expertiza geotehnică se constată construibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără.

PRIN AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 891/11.05.2023 S-A IMPUS ZONA DE STUDIU ÎNTREG UTR_AI



Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 161272	
	m ²	%	m ²	%
36000	100	13900	100	100
0	0	0	0	0
2150	6	0	0	0
33850	94	13900	100	100
P.O.T. max. %	60			
C.U.T. max.	1.2			

S.C. ATELIER ARHITECTS ALLIANCE S.R.L.
PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM



Com. Nepeș, localitatea Livada de Bihor, nr. 243

BENEFICIAR
MIHUȚ ADRIAN FLORIN

LUCRARE
P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR EI
Mun. Oradea, Calea Borșului, nr. cad. 161272, CF 161272

ȘEF PROIECT
arh. Anca Popa-Bucurean

PROIECTANT
arh. Anca Popa-Bucurean

ÎNTOCMIT
arh. Anca Popa-Bucurean

DATA
APRILIE 2024

SCARA
1:2000

PL. NR.
U02

PR. NR.
48_2023

SITUAȚIE
EXISTENTĂ



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită de proprietate - teren care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 161272
- Limita zonei studiate (impusă prin A.O. nr. 891/11.05.2023)
- Limite UTR
- Limită de implantare
- Limită de implantare gard - 25 m. din ax Calea Borșului
- Limite cadastrale

CIRCULAȚII

- Carosabil
- Linii de tramvai

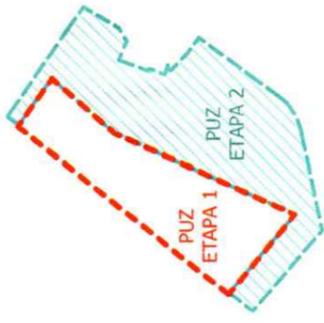
ZONE FUNCȚIONALE

- Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
- Va - zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial
- utilizări admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- utilizări admise cu condiționări: activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice, locuințe de serviciu (cu respectarea definiției acestora conf. legii 114/1996), sau unități de cazare temporară, în regim hotelier
- suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată suprațară totală la nivel de parcelă sau zona industrială dezervită, unități de alimentație publică (ce deservesc strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei), elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare (cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public), garaje publice sau private suprapstrate în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

- sunt admise doar construcții ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E

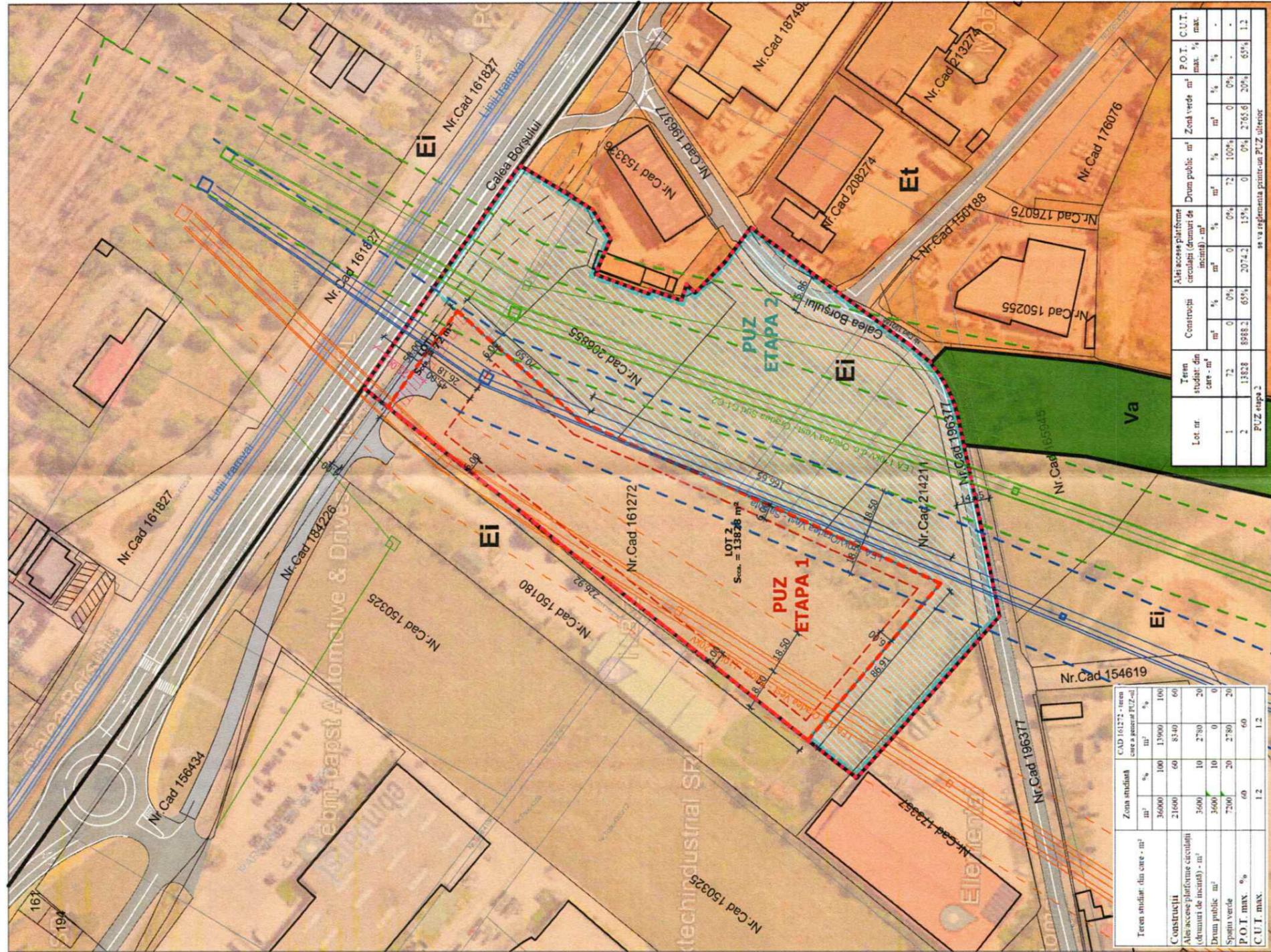
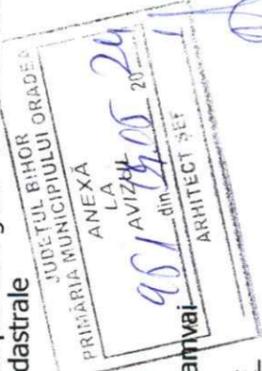
- S. min. teren = 2000 mp
- front la stradă = min. 30.00 m
- regim de înălțime max.: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S/D)+P+4+R
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.2
- retrageri străzi = front discontinuu (deschis), min. 45.00 m din axul str. Calea Borșului
- retrageri laterale = h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- retrageri spate = h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- parcaje - se vor garabita în funcție de utilizarea funcțională a parcelei cu respectarea anexei 2 la RLU
- spațiu verde pe sol natural: min. 20%

Zonă rezervată pentru profil Calea Borșului 50.00 m conf. PUG - dacă este cazul



ETAPE MASTERPLAN - PUZ

- PUZ - ETAPA 1
- PUZ - ETAPA 2



Zona studiată		CAD 161272 - teren care a generat PUZ-ul	
Lot nr.	Teren studiat din care - m ²	m ²	%
1	72	100	138.88
2	13828	13900	100
PUZ etapa 2		8340	60
PUZ etapa 1		2780	20
PUZ etapa 2		2780	20
PUZ etapa 1		60	0.43
PUZ etapa 2		12	0.09

Lot nr.	Teren studiat din care - m ²	Construcții	Alte accese platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²		Drum public - m ²	Zonă verde - m ²	P.O.T. max. %	C.U.T. max.
			m ²	%				
1	72	0	0%	0	0%	0	0%	-
2	13828	8988.2	65%	2074.2	15%	0	2765.6	20%
PUZ etapa 2		8988.2	65%	2074.2	15%	0	2765.6	20%
PUZ etapa 1		0	0%	0	0%	0	0	0%

S.C. ATELIER ARHITECTURĂ ALIANȚĂ S.R.L.
PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

ATELIER ARHITECTE ALIANȚĂ

BENEFICIAR MIHUȚ ADRIAN FLORIN		DATA	PL. NR.	PR. NR.
LUCRARE		APRILIE 2024	U03	48_2023
P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR AIV ÎN UTR EI Mun. Oradea, Calea Borșului, nr. cad. 161272, CF 161272				
ȘEF PROIECT	arh. Anca Bucurean			
PROIECTANT	arh. Raluca E. Covăcescu			
ÎNTOCMIT	arh. Anca Bucurean			

CIRCULAȚIA TERENURILOR, REȚELE TEHNICO-EDILITARE
SC. 1:2000

Lucrare : P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR AV ÎN UTR EI
Amplasament : Mun. Oradea, Calea Borșului, nr. cad. 161272, CF 161272
Beneficiar : MIHUȚ ADRIAN FLORIN
U04 CIRCULAȚIA TERENURILOR, SC. 1:10000
REȚELE TEHNICO-EDILITARE, SC. 1:1000

LEGENDĂ

LIMITE

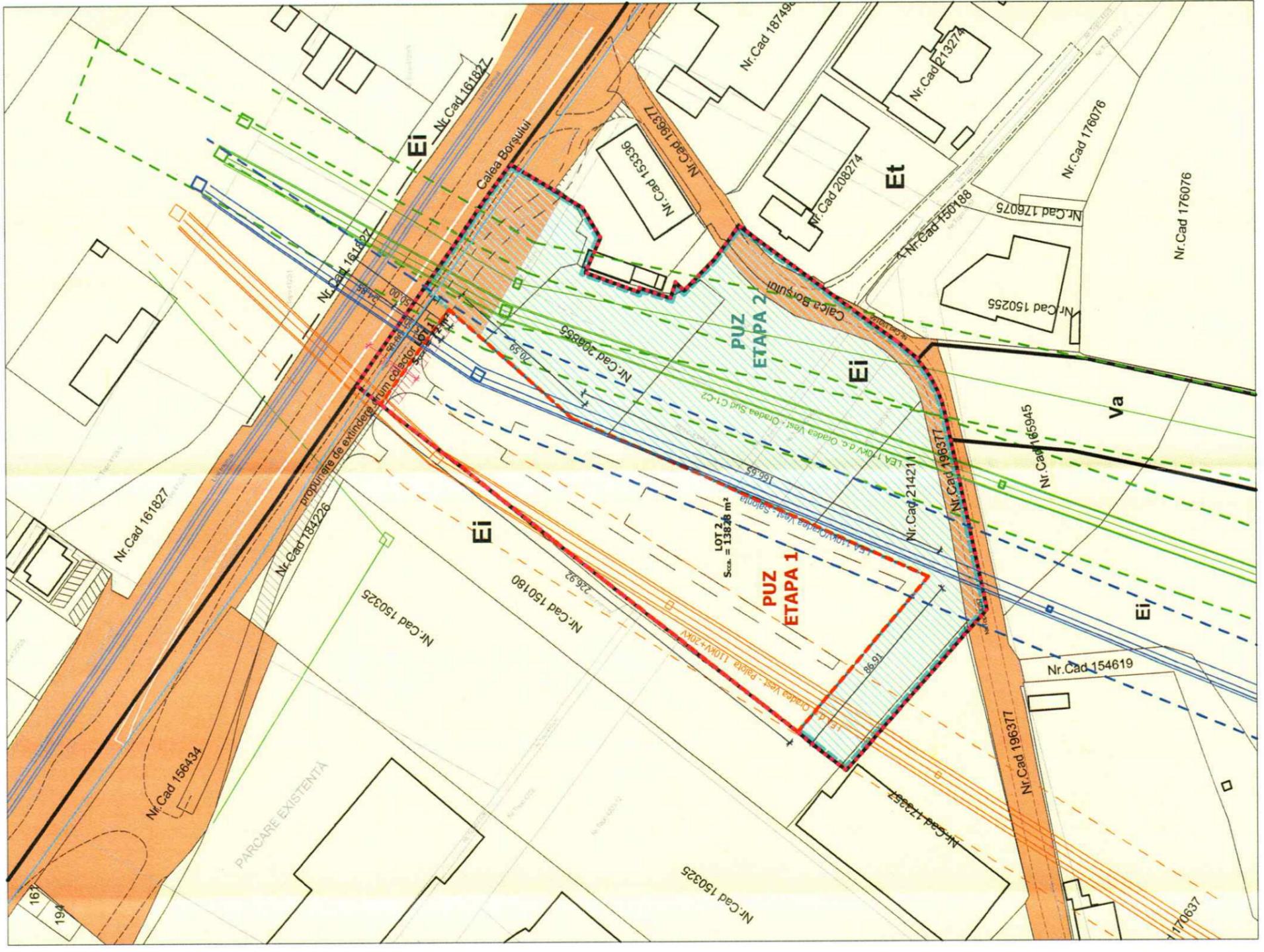
-  Limită de proprietate - teren care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 161272
-  Limita zonei studiate (impusă prin A.O. nr. 891/11.05.2023)
-  Limite UTR
-  Limite cadastrale

CIRCULAȚIA TERENURILOR

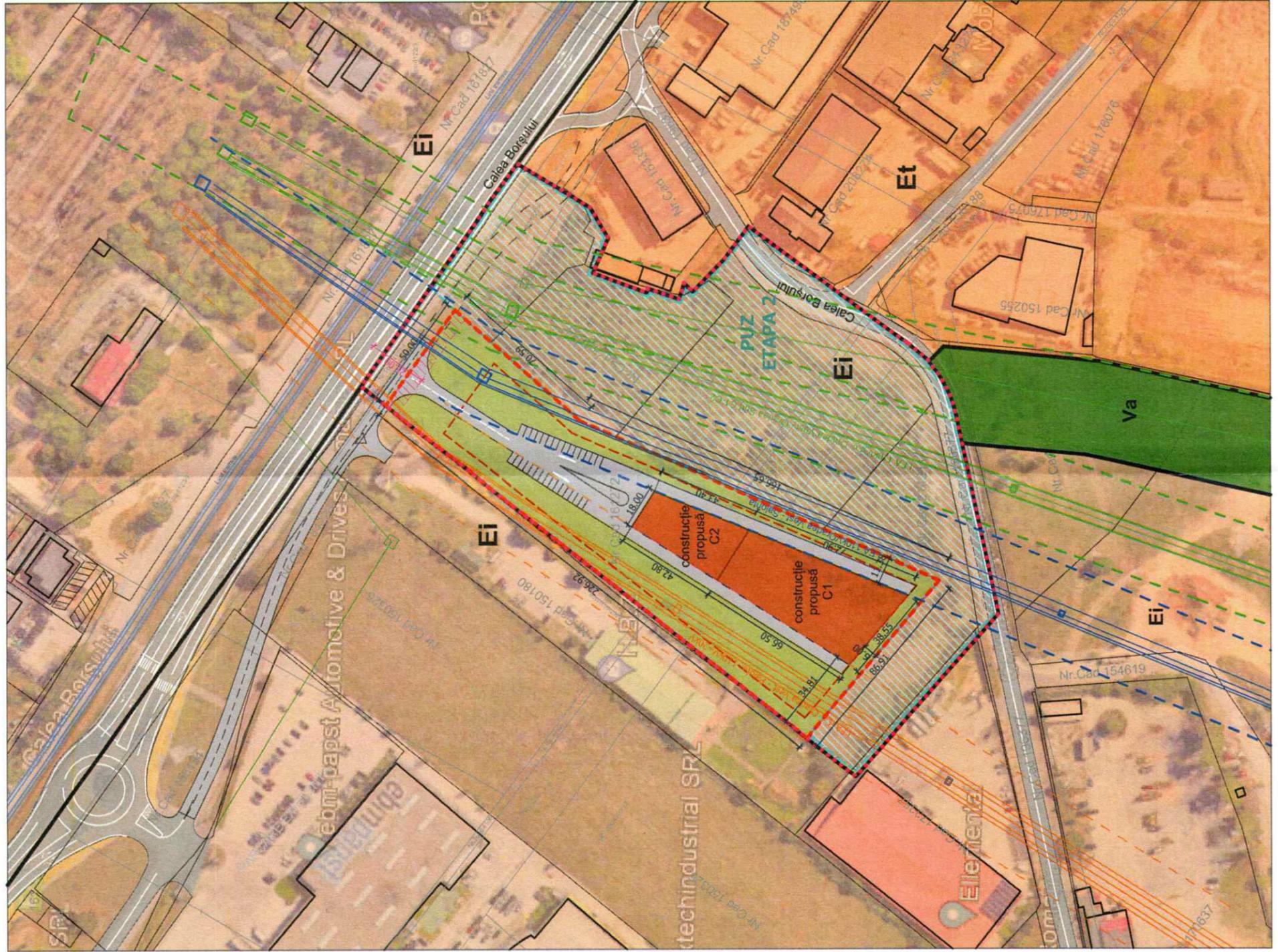
-  Proprietate privată persoane fizice sau juridice
-  Proprietate publică a mun. Oradea
-  Teren privat propus pentru intrare în domeniul public
-  Zonă rezervată pentru profil Calea Borșului 50.00 m conf. PUG - dacă este cazul

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

-  LEA d.c. Oradea Vest - Palota 110+20kV și culoarul de protecție (36 m)
-  LEA 110 kV Oradea Vest - Salonta și culoarul de protecție (36 m)
-  LEA 110 kV d.c. Oradea Vest - Oradea Sud C1+C2 și culoarul de protecție
-  Rețea apă-canal existentă



S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L. PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM	BENEFICIAR MIHUȚ ADRIAN FLORIN		SCARA	PL. NR.	PR. NR.
	LUCRARE P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR AV ÎN UTR EI Mun. Oradea, Calea Borșului, nr. cad. 161272, CF 161272		DATA	1:2000	U04 48_2023
ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE Com. Neajd, localitatea Livada de Bihor, nr. 243	ȘEF PROIECT arh. Anca Bucurean		CIRCULAȚIA TERENURILOR REȚELE TEHNICO-EDILITARE		
	PROIECTANT arh. Raluca E. Covăcescu				
	ÎNTOCMIT arh. Anca Bucurean				



LEGENDĂ

- LIMITE**
- Limită de proprietate - teren care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 161272
 - Limita zonei studiate (impusă prin A.O. nr. 891/11.05.2023)
 - Limite UTR
 - Limită de implantare
 - Limită de implantare gard - 25 m. din ax Calea Borșului
 - Limite cadastrale

CIRCULAȚII

- Carosabil
- Linii de tramvai

ZONE FUNCȚIONALE

- Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
- Va - zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- LEA d.c. Oradea Vest - Palota 110+20KV și culoarul de protecție (36 m)
- LEA 110 KV Oradea Vest - Salonta și culoarul de protecție (36 m)
- LEA 110 KV d.c. Oradea Vest - Oradea Sud C1+C2 și culoarul de protecție

POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE

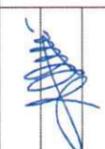
- Construcție propusă
- Alei de incintă, parcaje
- Spațiu verde amenajat

Indici posibili:

- S. construită - 3100 m²
- S. desfășurată - 6200 m²
- S. spațiu verde - 9300 m² (66.92%)
- S. alei de incintă, parcaje - 1655 m² (11.90%)
- P.O.T. = 22.30%
- C.U.T. = 0.44



Construcțiile propuse trebuie să respecte categoria de pericol la incendiu D sau E.

S.C. ATELIER ARHITECTS ALLIANCE S.R.L. PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM		BENEFICIAR MIHUȚ ADRIAN FLORIN		SCARA	PL. NR.	PR. NR.
LUCRARE		P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR AIV ÎN UTR EI Mun. Oradea, Calea Borșului, nr. cad. 161272, CF 161272		1:2000	U05	48_2023
ȘEF PROIECT	arh. Anca Bucurean			POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE		
PROIECTANT	arh. Raluca E. Covăcescu					
ÎNTOCMIT	arh. Anca Bucurean					

