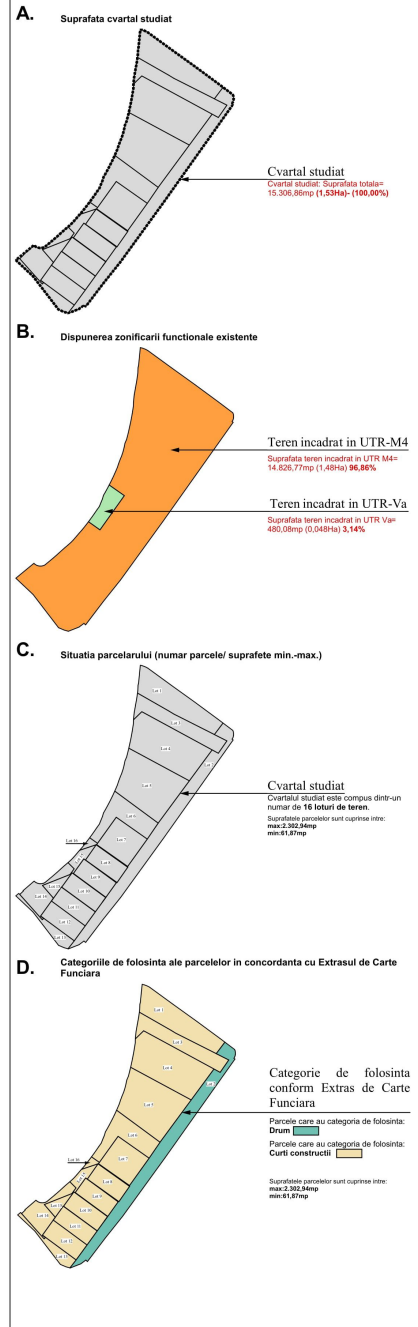


### 03 Analiza parcelarului

Nota Analiza parcelarului s-a realizat exclusiv pentru loturile de teren incadrate in limita Cvaratalui studiat.

#### Identificare parcelar.



#### Analiza privind conformarea la RLU-PUG parcelar existent.

**A. Criterii analizate privind conformarea parcelor existente luate in studiu la regulamentul de urbanism aferent UTR-M4**

Nota Din analiza privind conformarea la RLU PUG UTR M4 a fost exclusa parcela de teren care are categoria de folosinta "Drum", Lotul numarul 2.

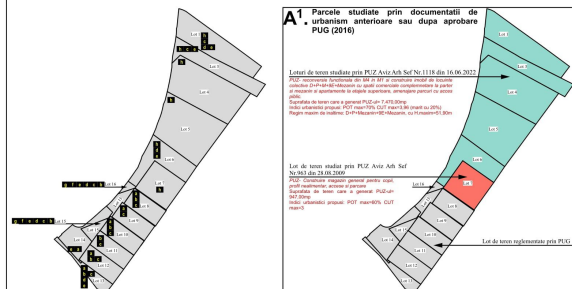
Nota: Parcela de teren marcate pe harta cu litera de simbol prezenta in tabelul de mai jos reprezinta conditia de constructibilitate din RLU pe care parcela de teren o respecta.

Tabelul analizat pe criterii UTR M4

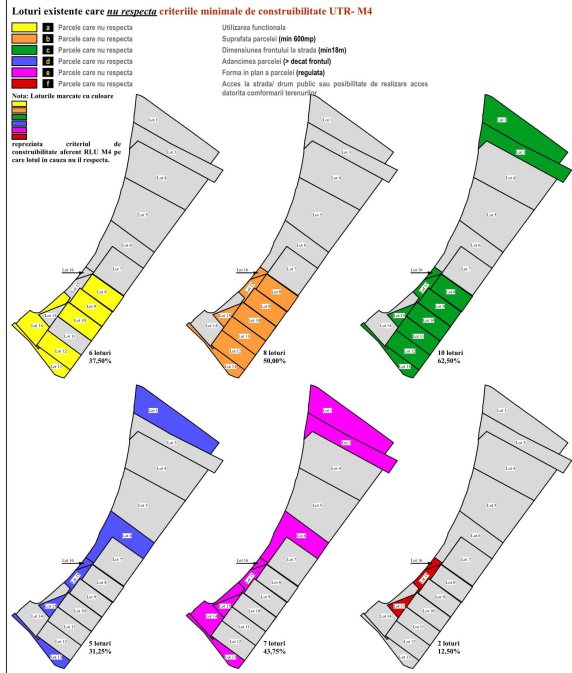
Simbol	Criterii analizate	Reglementari UTR M4	Nu parcele care nu respecta RLU	Procentaj
1	Utilizarea functionala existenta a parcelii	Utilizarea functionala: Zona mixta cu activitati comerciale si servicii	6	37,50%
2	Suprafata parcelii	Suprafata parcelii (min 600mp)	8	50,00%
3	Dimensiunea frontului la strada	Mai mare sau egala cu 10mp	10	62,50%
4	Adancimea parcelii	Mai mare decat frontul la strada	5	31,25%
5	Forma in plan a parcelii	Regulata	7	43,75%
6	Acces la strada/ drum public	Acces drum public/ul privat sau servitute de trecere	2	12,50%
7	Acces la strada cu retea edifiara	Echipare edifiara pe strada de acces	2	12,50%
8	Parcela studiate prin documentati de urbanism anterior sau dupa aprobarea PUG (2016)		6	31,25%
<b>TOTAL</b>			<b>15</b>	<b>100%</b>

**CONCLUZIE**

La criteriile de constructibilitate din RLU-M4 este: 93,75%. Singurul lot de teren care respecta criteriile de constructibilitate din UTR M4 este lotul numarul 7.



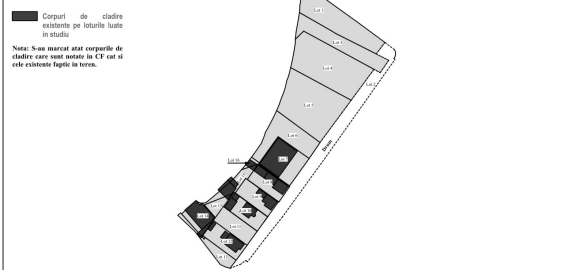
#### B. Defalcare pe subiecte a criteriilor analizate privind conformarea parcelor existente luate in studiu la regulamentul de urbanism aferent UTR- M4



#### Analiza privind parcellarul edificat.

**A. Parcela de teren asupra carora s-a realizat interventii privind dezvoltarea de constructii.**

Nota: Datele prezentate in prezenta ilustrare au fost preluate din Extrasul de Carte Funciara aferent fiecarei imobile in parte si situatia identificata faptic in teren.



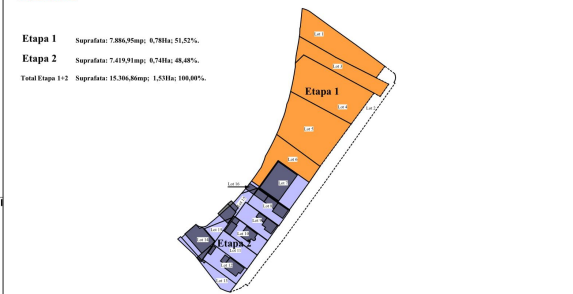
**CONCLUZIE**

Din totalul de 15 loturi de referinta:  
5- loturi sunt libere de constructii (33,33%)  
10- loturi sunt edificate (66,67%)

Se identifica constructii studiate intr-peisul cvartal in zona stabilita regulamentelor de dezvoltare. Dintr-un punct de vedere al conformarii parcellarului existent, se poate observa respectarea cerintelor minime de constructibilitate din RLU-M4, cu unele exceptii de constructii care nu sunt in conformanta cu cerintele de constructibilitate din RLU-M4.

**Etapele propuse:**

Etapa 1 Suprafata: 7.886,95mp, 0,78Ha; 51,52%  
Etapa 2 Suprafata: 7.419,93mp, 0,74Ha; 48,48%  
Total Etapa 1+2 Suprafata: 15.306,88mp, 1,53Ha; 100,00%



#### Etapa 2.

Avand in vedere situatia parcellarului cat si a corpurilor de cladire existente pentru dezvoltarea si atingerea indicilor urbanistici ai RLU M4 existent este recomandata, in functie de caz si context asocierea de parcele existente in vederea obtinerii unor noi loturi de teren cu caracteristici viabile din punct de vedere al contextului urbanistic reglementat.

Pentru reorganizarea parcellarului noi dezvoltari, acestea se vor realiza prin documentati de urbanism de tip PUG sau PUZ in functie de context.



nota\_00: Planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentati este conform cu situatia existenta, a planului parcellar (OCP) din data: 06.12.2023. Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari ale planului parcellar aparute dupa data 06.12.2023 nefiind asumata.



144-Str.Dimitrie Cantemir 410330071  
54-Str.Dimitrie Cantemir 410330028

PROIECTARE  
STRUKTURAL  
ARCHISTUFF STUDIO SRL  
SACULETIERULUI 210201-Str.Dimitrie Cantemir

ARCHISTUFF STUDIO SRL  
SACULETIERULUI 210201-Str.Dimitrie Cantemir

categoria	reabilitare
clasa	III
beneficiar	Daewoda Invest SRL reprezentata prin Dume Florin
proiect	PUZ - Reconvertire functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter
amplasament	man. Oradea   just. Elnor   Strada Chetului, Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264
nr. proiect	134/ 2023
planşa	ANALIZA URBANISTICE- analiza parcellarului
sef proiect-proiectat	arh. POPA Silviu-Adrian
coord. proiect-specialitate	arh. urb. SIM RODICA C.I.F. 33189154
proiectat	arh. ROMOCEA Bogdan-Mircea
proiectat	arh. st. ROMAN Raul-lou
proiectat	arh. st. IVAN Leontin-Marius
intocmit	stud. arh. COSTEA Antonia-Georgiana
intocmit	ing. PERET Cornelia
intocmit	graf. SABAU Mircea-Tudor
PUZ	2025 Octombrie 1 : 2500 U08