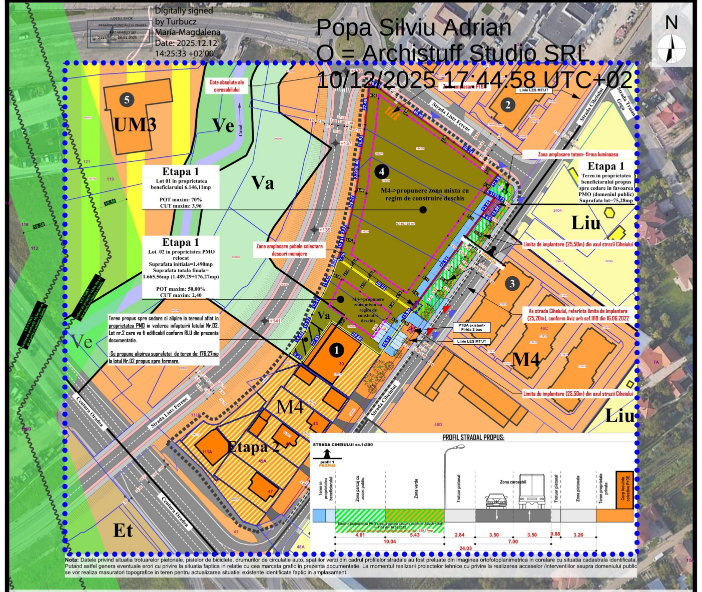
PLAN REGLEMENTARI ETAPA 1 SC. 1:1200



CARACTERISTICI: - Terenurile luate in studiu sunt situate in intravilanul localitatii conform PUG, in subzona functionala - M4 -Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala si subzona functionala Va- Zona verde- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Legenda:

- Limita zonei luate in studiu, context urban
- Limita terenuri studiate
- Limita cvartal asupra caruia s-au realizat scenarii de dezvoltare/ reorganizare parcelar.
- Limita teren in proprietatea beneficiarului (dupa relocare/cedare)
- Limita teren studiat in vederea repozitionarii pentru cresterea potentialului de exploatare din punct de vedere urbanistic. Lot in proprietatea PMO. (dupa relocare)
- Limita UTR conform PUG Oradea
- Parcelar ANCPI
- Parcelar plan suport topografic-PUG Oradea
- Loturi de teren studiate in Etapa 1
- Loturi de teren ce se vor studia intr-o etapa ulterioara (Etapa 2).
- Marcaje rutiere in zona
- Circulatii auto existente in zona
- Circulatii pietonale existente in zona
- Piste de biciclete existente in zona
- Spatii verzi existente in cadrul profilelor stradale
- Zona rambleu pasaj rutier- Centura Oradea
- Corpuri de cladire existente in zona
- Canal

Retele edilitare existente/propuse:

Nota: In prezent zona cuprinsa in studiu (ZONA TERENURI STUDIATE) este deservita de urmatoarele retele: ALMENTARE CU APA | ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA | CANALIZARE MENAJERA | ALIMENTARE CU GAZE NATURAL | RETEA DE TELECOMUNICATII RDS-RCS.

Nota: Se propune racordarea investitiei la retelele existente din zona studiata. Se vor realiza proiecte de specialitate pentru fiecare retea in parte si se vor autoriza in conditiile legii.

- PTBA existent- Firida 2 buc
- Linie LES MT/ JT

Zonificare functionala existenta conform PUG Oradea:

- **UTR-M4** — **Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala**
- **UTR-Liu** — **Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**
- **UTR-Va** — **Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR-Ve** — **Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic**
- **UTR-Et** — **Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom**
- **UTR-UM3** — **Zona de urbanizare- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic**

Zone de protectie:

- **Zona de siguranta si de siguranta a liniei LEA 110kV 37m**
- **Linie LEA 110kV**

Legenda interventii propuse:

- Limita de implantare propusa lot 1 si lot 2 din Etapa 1
- Lot de teren in proprietatea **beneficiarului** dupa relocare
- Lot de teren in proprietatea **PMO** dupa relocare
- Circulatii auto in incinta cu posibilitate de amenajare
- Parcaje auto la sol cu posibilitate de amenajare
- Acces auto/ pietonal cu posibilitate de dezvoltare
- Vegetatie de talie mica medie si mare
- Zona destinata amplasarii platformelor de colectare a deseurilor menajere
- Zona destinata amplasarii punctului de transformare (PTBA)
- Zona destinata amplasarii firmelor luminoase independente
- Teren in proprietatea PMO propus pentru cesiune conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea in vederea utilizarii pentru corpul de cladire previzionat spre dezvoltare pe lotul Nr.01. Suprafata cesionata va fi ocupata de:
  - parcaje aferente apartamente
  - parcaje aferente spatii comerciale
  - zona de subsol; zona de ventilatie naturala a nivelului de subsol.
  - scuar verde cu acces public nelilmitat.

  Terenul propus spre cesiune se va amenaja de catre beneficiar. Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale; alei auto si parcaje auto.
  -Se propune cesionarea suprafetei de teren de: 956,25mp
- Teren propus spre cedare in favoarea PMO (domeniul public). Suprafata lot=75,28mp.

Documentatii de urbanism in zona studiata:

1. PUZ- Construire magazin general pentru copii, profil nealimentar, accese si parcare **(aviz Arh Sef nr.963 din 28.08.2009).**
2. PUZ- Construire ansamblu locuinte colective **(aprobat prin HCL.130 din 2018).**
3. PUD- Plan urbanistic de detaliu construire locuinte colective in 3 faze P 2E+Et 3R, imprejmuire si amenajare incinta. **(aprobat prin HCL.752 din 2018).**
4. PUZ reconversie functionala din M4 in M1 si construire imobil de locuinte colective D+P+M+9E+Mezanin cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter si menazin si apartamente la etajele superioare, amenajare parcuri cu acces public. **(Aviz Arh Sef. 1118 din 16.06.2022).**
5. PUZ amplasare piata privata agroalimentara alei de circulatii, parcari si magazii din lemn **(aprobat prin HCL.nr.165/2010).**

Bilant teritorial situatie propusa:

		Suprafata in mp.	Suprafata in Ha.
Suprafata ramasa in proprietatea beneficiarului dupa reorganizare parcelar/ cedare teren (suprafata masurata a Lotului 01)		6.146,11	0,61
Teren studiat in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea): Nr.CAD.184326 (suprafata dupa reorganizare parcelar si alipire teren Lot 02)		1.665,56	0,16
UTR-M4	Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala	47.142	4,71
UTR-Liu	Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	15.307	1,53
UTR-Va	Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat	6.592	0,65
UTR-Ve	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	4.606	0,46
UTR-Et	Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	4.070	0,40
UTR-UM3	Zona de urbanizare- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	8.156	0,81
Teren propus spre cedare din terenul beneficiarului in favoarea PMO (domeniul public)		75,28	0,007
Terenuri propuse spre reconversie functionala din UTR M4 in zona mixta cu caracteristici UTR M1 in etapa 1		7.887	0,78
Teren in proprietatea PMO propus pentru cesiune conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea dezvoltarii caii de acces auto in incinta; a parcajelor cu acces public aferente spatiilor comerciale si a nivelului de subsol.		956,25	0,09
Teren propus spre alipire la lotul 02		176,27	0,01
Total terenuri luate in studiu		85.873	8,58

Zona mixta cu regim de construire deschis (RLU-PUZ)

Regulament de urbanism propus pentru terenurile din Etapa 1- Lot 1 si Lot 2 edificabil- Zona mixta cu regim de construire deschis

A:CARACTERUL ZONEI:
Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulaţie ale municipiului.
Zona se remarcă printr-o structură funcţională, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor.

SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA:
Se va ceda suprafata de teren de 75,28m din terenul Nr.CAD.208277 in vederea dezvoltarii culoarului unitar aferent Strazii Ciheiului.

ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2113 din 6-11 2025 ARHITECT ŞEF

B:UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI ADMISE:
Locuinţe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
Se recomanda ca spaţiile de locuit (apartamente) sa fie amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

Utilizari adimse suplimentare exclusiv pentru lotul 2 in proprietatea PMO:
(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
Nota: Pentru lotul nr.2 in proprietatea PMO este admisa dezvoltarea activitatilor mentionate cu litera (a; b; c; d si e) ca functiune principala a lotului. Exemplu: scuar verde cu acces public nelimitat destinat utilizatorilor zonei.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- se recomanda să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
- suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun. Daca acestea se vor realiza se va avea in vedere conformarea spatial volumetrica a propunerii de amenajare, si justificarea necesitatii interventiei prin obtinerea in prealabil a unui aviz CMUAT.

C:CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

PARCELE FORMATE PRIN PUZ:
Etapa 1: **Lot 1 edificabil in proprietatea beneficiarului :Suprafata lot format: 6.146,11mp**
Lot 2 edificabil in proprietatea PMO :Suprafata lot format: 1.665,56mp
Etapa 2: ***Se va studia printr-o documentatie independenta***
Se permit dezmembrari ulterioare aprobarii PUZ, in scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finantarea, cu obtinerea in prealabil a unui aviz Arh Sef/ Aviz Oportuniate.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
LOT 1 in proprietatea beneficiarului:
-minim 3m (nord) strada Listz Ferenc
-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc
-minim H/2 intre corpurile de cladire, pentru latura invecinata cu Lot 2 in proprietatea PMO, dar nu mai putin de 6m.
-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului; minim 2,50m fata de aliniamentul Nr.CAD.184326 la strada Ciheiului.

LOT 2 in proprietatea beneficiarului:
-minim H/2 (nord) latura invecinata cu Lotul 1, dar nu mai putin de 8m.
-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc.
-minim H/2 (sud), latura invecinata cu Nr.CAD.155737, dar nu mai putin de 6m.
-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului.
Nota: Se interzice dezvoltarea de cladiri cu pereti calcan. Exceptie facand cladirile care fac parte dintr-un ansamblu de corpuri ce se dezvolta etapizat, iar calcanele formate vor fi acoperite de un alt corp de cladire dezvoltat ulterior.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu jumatate din înălţimea celei mai înalte (cladirea cu care relationeaza), dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

CIRCULATII SI ACCESE:
Accesele se vor realiza din strazile existente/ propuse spre dezvoltare ce marginesc loturile formate in Etapa 1 (Lot 1 si Lot 2 in proprietatea PMO). Se vor prevedea accese auto la parcajul subteran, si parcajele supraterane conform normelor in vigoare. Se va avea in vedere separarea circulatiilor auto de cele pietonale, iar acolo unde acestea se suprapun se recurge la limitarea vitezei autoturismelor la minim 10km/ora.
Accesul la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, dupa caz.
Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminţilor permeabile.

PARCAJE:
Staţionarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.
Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă.
Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.
Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.
Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).
Pentru functiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).
Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.
-1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Lot Nr.1:
(1 - 3 S / D) +P+15E-cu apartamente tip duplex desfasurate pe etajele 15 si nivel integrat, fara depasirea regimului maxim de 51,50m. S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj.**Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi +51,50 m de la cota terenului amenajat conform Aviz AACR nr.18392 din 10.07.2025, respectiv nu va depasi cota absoluta +187,60m (136,10m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +51,50m inaltimea maxima a zonelor edificabile).**
Nota: Avand in vederea pozitionarea loturilor formate prin prezenta documentatie in relatie cu servitutile aeronautice civile ale Aeroportului Oradea se va realiza studiu de obstacolare pentru indeplinirea conditiilor privind atingerea regimului maxim de inaltime la momentul realizarii proiectului DTAC.
Lot Nr.2:
(1-3 S / D) + P + 4E+1R S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, R - etaj retras. **Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi +22 m de la cota terenului amenajat. Nivelul retras se va retrage minim 2m din planul fatadei.**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:
Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.
Punctul de transformare (PTBA) se va monta in subteran sau suprateran. Daca este montat suprateran acesta se va amplasa la o distanta de minim 10m de locul de joaca destinat copiilor. Se va realiza o imprejmuire a acestuia, imprejmuire care va fi dublata de garduri vii pentru o buna integrare peisagera.
Platformele destinate colectarii deseurilor menajere se vor amplasa ingropat; semi ingropat sau la suprafata la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor/ spatiilor comerciale, intr-o zona accesibila din punct de vedere auto.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).Se considera sol natural unde grosimea stratului vegetal este de min 0,7m. În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spaţiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, avand minim 10% din suprafaţa construită desfăşurată destinată acestora, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau care împiedica realizarea construcţiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip opac. Se recomanda realizarea imprejmuirilor pa latura invecinata cu lotul Nr.2 in proprietatea PMO, si pe latura invecinata cu rambleul strazii Liszt Ferenc (latura de vest).

RECLAME LUMINOASE AFERENTE SPATIILOR COMERCIALE:
Firmele luminoase-totemurile vor putea fi montate cu urmatoarele conditii:
-în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuinţe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăşi dimensiunile elementelor constructive-suport;
-firmele în consolă se amplasează la o înălţime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Faţă de planul vertical al faţadei, firmele vor putea ieşi în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanţă de minimum 1,00 m faţă de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau faţă de limita interioară a plantaţiei de aliniament;
-în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuinţe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăşi dimensiunile elementelor constructive-suport;
-se pot amplasa totem-uri independente in cadrul incintei in zona marcata in prezenta plansa, fara a depasii inaltimea totala masurata de la cota de calcare a strazii/ spatiu verde +3,5m, iar dimensiunea in plan sa nu depaseasca 1,5mx 2,0m.

D:POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:
INDICI SI SUPRAFETE:
POT max pentru lotul Nr.1 = 70% - in corelare cu Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.
CUT max pentru lotul Nr.1= 3,96 - in corelare cu Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.
POT max pentru lotul Nr.2 = 50%
CUT max pentru lotul Nr.2= 2,40

Pentru lotul Nr. 2 in proprietatea PMO daca se opteaza pentru dezvoltarea utilizarilor admise suplimentare notate in RLU cu (a; b; c; d si e) ca functiune principala/ dominanta (POT va fi 5% si CUT 0,1 numai pentru cladiri ce contin spatii interioare de orice tip si un regim maxim de inaltime de maxim 7m respectiv (S/D)+P+1 Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

nota 00: Prezenta documentaţie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parţial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terţi fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

nota 01: Planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia existenta, a planului parcelar (OCPI) din data: **06.12.2023. Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari ale planului parcelar aparute dupa data 06.12.2023 nefiind asumata.**

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Rodica M. SIM arhitect-urbanist D D3 D20 E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 35719611 ARCHISTUFF STUDIO SRL J5/442/2016 ORADEA-ROMÂNIA

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail : popa.silviu_or@yahoo.com j5/442.26.02.2016 c.u.i. 35719611 .Str.Dituz,nr.4,Oradea

categorie	
clasa	
beneficiar	Daewoda Invest SRL. reprezentata prin Dume Florin
proiect	PUZ - Reconversie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | Strada Ciheiului, Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264
nr. proiect	134/ 2023
planșa	**PLAN REGLEMENTARI ETAPA 1**
sef proiect-proiectat	arh. POPA Silviu-Adrian
coord. proiect specialitate	arh. urb. SIM Rodica
proiectat	B.I.A. ROMOCEA BOGDAN | C.I.F. 33199156 arh. ROMOCEA Bogdan-Mircea
proiectat	arh. st. ROMAN Raul-Ionut
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 : 1200	U19