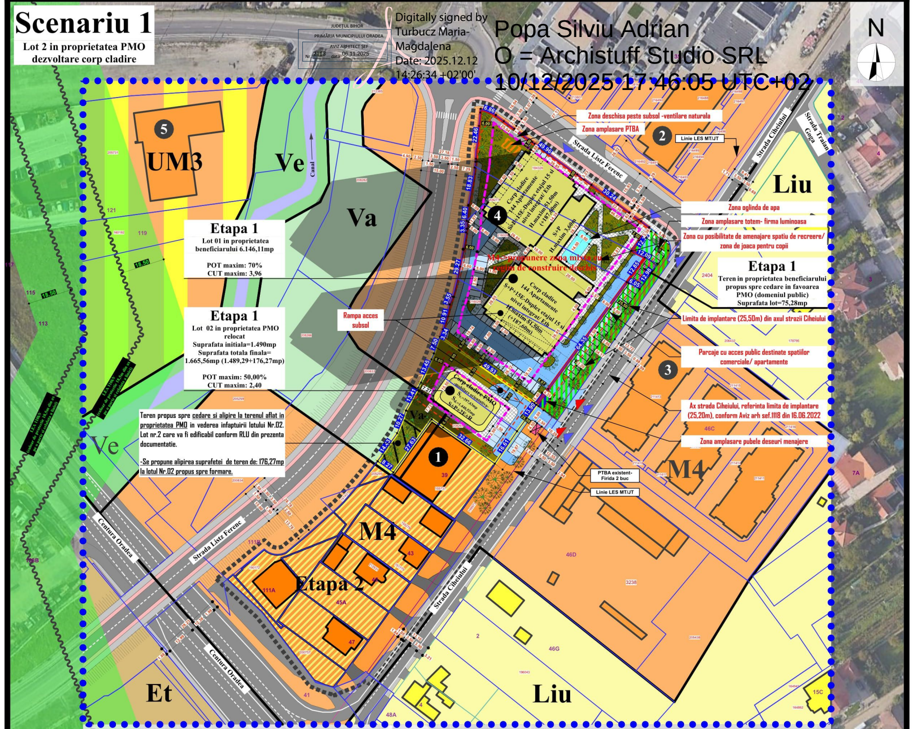
PLAN MOBILARE ORIENTATIVA ETAPA 1 SC. 1:1200



Nota: Datele privind situatia trotuarelor pietonale, pistelor de biciclete, drumurilor de circulatie auto, spatiilor verzi din cadrul profilelor stradale au fost preluate din imaginea ortofotoplanimetrica in corelare cu situatia cadastrala identificata. Putand astfel genera eventuale erori cu privire la situatia faptica in relatie cu cea marcata grafic in prezenta documentatie. La momentul realizarii proiectelor tehnice cu privire la realizarea acceselor /interventiilor asupra domeniului public se vor realiza masuratori topografice in teren pentru actualizarea situatiei existente identificate faptic in amplasament.

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
- Acces auto/ pietonal propus
- 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
- Corp de cladire propus **S+P+15E-cu apartamente tip duplex desfasurate pe etajele 15 si nivel integrat, fara depasirea regimului maxim de 51,50m.**

  Functiune propusa:
  - **-subsol->** parcaje aferente apartamentelor
  - **-parter ->** spatiu comercial
  - **-etaj 1-15->** apartamente locuire colectiva cu nivel integrat duplex
  - **-etaj tehnic->** casa scarii; echipamente ascensor (este situat la cota nivelului de duplex)
- Zona subsol (parcare/ adapost aparare civila)
- Zona verde in incinta lotului in proprietatea **beneficiarului**
- Zona verde in incinta lotului in proprietatea **PMO**
- Circulatii auto propuse
- Parcaje auto la sol propuse spre amenajare
- Circulatii pietonale propuse
- Vegetatie de talie mica medie si mare propusa spre plantare
- Acces auto/ pietonal cu posibilitate de dezvoltare
- 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
- Limita subsol cladire propusa Lot 01 si Lot 02.
- Teren in proprietatea beneficiarului propus spre cedare in favoarea PMO (domeniul public). Suprafata lot=75,28mp.
- Zona ventilare naturala subsol (grilaj rezistent circulatie auto)
- Zona oglinda de apa

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

Indici si suprafete conform mobilare propusa: LOT 1

Lot 01 in proprietatea beneficiarului	6.146,11mp
Suprafata construita totala	2.382,07mp
Suprafata desfasurata supraterana totala fara balcoane (referinta calcul CUT)	24.338,59mp
Suprafata desfasurata supraterana totala cu balcoane	29.338,59mp
Suprafata desfasurata TOTALA (subterana+ supraterana+ balcoane)	35.621,13mp
Suprafata parcaje-drumuri private in incinta	831,46mp
Suprafata circulatii pietonale	772,26mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(26,02%) 1.599,51mp
Suprafata spatiu comercial (parter)	1.126,84mp
Suprafata goluri ventilatie subsol	442,37mp
POT propus	38,75%
CUT propus	3,96

Nota: Calculul CUT s-a realizat raportat la suprafata de teren de **6.146 ,11mp** (Lot nr.01).

Nota: Calculul spatiilor verzi s-a realizat raportat la suprafata de teren de **6.146 ,11mp + suprafata spatiilor verzi din zona propusa spre cesiune;** spatiile verzi fiind in totalitate amanejate prin grija beneficiarului.

Bilant locuri de parcare	
Numar locuri de parcare total:	193 locuri
Numar locuri de parcare aferente apartamentelor:	288 locuri
Numar locuri de parcare aferente spatiilor comerciale:	5 locuri

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru apartamente s-a utilizat formul de 1 loc/ apartament

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru spatiile comerciale s-a utilizat formul de 1 loc/50mp Au spatiu de vanzare unde spatiul de vanzare este de cca = 413,00mp

Dispunerea locurilor de parcare in incinta	
Numar locuri de parcare in subsol:	198 locuri din care 8 locuri aferente persoane cu handicap
Numar locuri de parcare la sol:	95 locuri
din care aferente apartamente	90 locuri
din care aferente spatiu comercial	5 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE:	193 locuri

Numar apartamente propuse spre dezvoltare:	288 apartamente

Indici si suprafete conform mobilare orientativa: LOT2

Lot 02 in proprietatea PMO	1.665,56mp
Suprafata construita mobilare	397,63mp
Suprafata desfasurata supraterana mobilare	1.440,52mp
Suprafata parcaje-drumuri private in incinta	270,20mp
Suprafata circulatii pietonale	216,20mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(46,92%) 781,53mp
POT propus	23,87%
CUT propus	0,86

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 2113 din 6 11 2025
ARHITECT ȘEF

Imagini caracteristice cladire propusa:

nota 00: Prezenta documentație 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 parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți 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 URBANIȘTILOR 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	imab International Management Accreditation Board — ISO 9001:2015	ESQ Cert — ISO 14001:2015	
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 MOBILARE ORIENTATIVA ETAPA 1 Scenariu 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	U20