

STUDIU DE EVALUARE ARHITECTURALĂ ȘI URBANISTICĂ

În vederea identificării clădirilor care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime minim stabilit din Oradea.

FAZA II • ZONA ULTRACENTRALĂ

Elaborator:
Planwerk Arhitectură și Urbanism
Restitutor Proiect
Iceberg+



ICEBERG+

Beneficiar: Primăria
Municipiului Oradea



STUDIU DE EVALUARE

DEZVOLTARE ȘI DENSIFICARE URBANĂ

POTENȚIALUL ZONEI ULTRACENTRALE



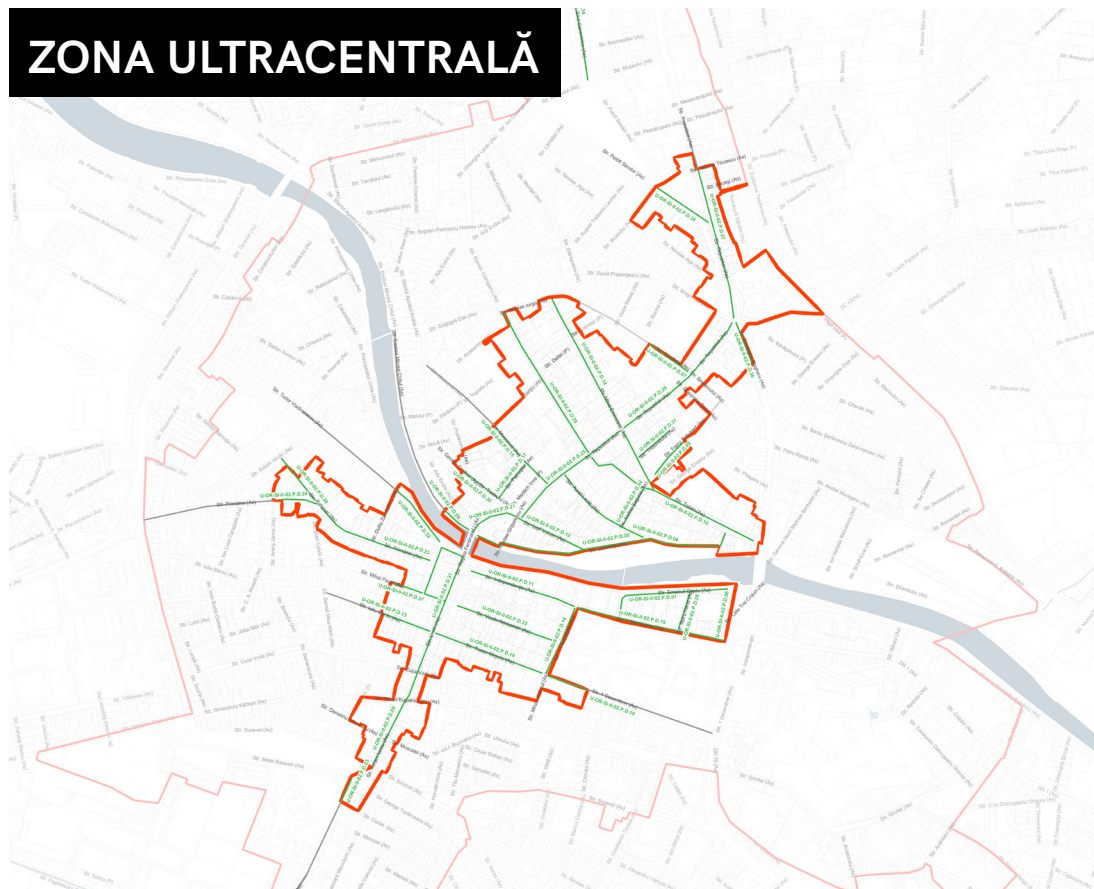
Ce urmărește studiul de evaluare arhitecturală și urbanistică?

- » intenția de a **impulsiona și gestiona dezvoltarea urbană** de calitate
- » analiza **etapelor istorice de dezvoltare** ale orașului și efectele marcante asupra cadrului construit
- » identificarea și replicarea în viitor a **indicatorilor urbanistici** și a **modului de ocupare a terenului** asemănător perioadelor anterioare generatoare de valoare (economică, socială și culturală)

Care este metodologia de lucru?

- » lucrul de teren
- » **analiză multicriterială** (evoluție istorică, aspecte fizice, siluete și fronturi stradale, morfotipologie)
- » instrument economic: **analiză cost-beneficiu**

ZONA ULTRACENTRALĂ



Limita ansamblului urban protejat



Limita zonei ultracentrale

U-OR-SI-II-02.P.D.24



Axa străzii desfășurate inclusă în zona ultracentrală și codul străzii desfășurate

Elaborator:



ICEBERG

Beneficiar: Primăria Municipiului Oradea



STUDIU DE EVALUARE

DEZVOLTARE ȘI DENSIFICARE URBANĂ



POTENȚIALUL ZONEI ULTRACENTRALE

Elaborator:



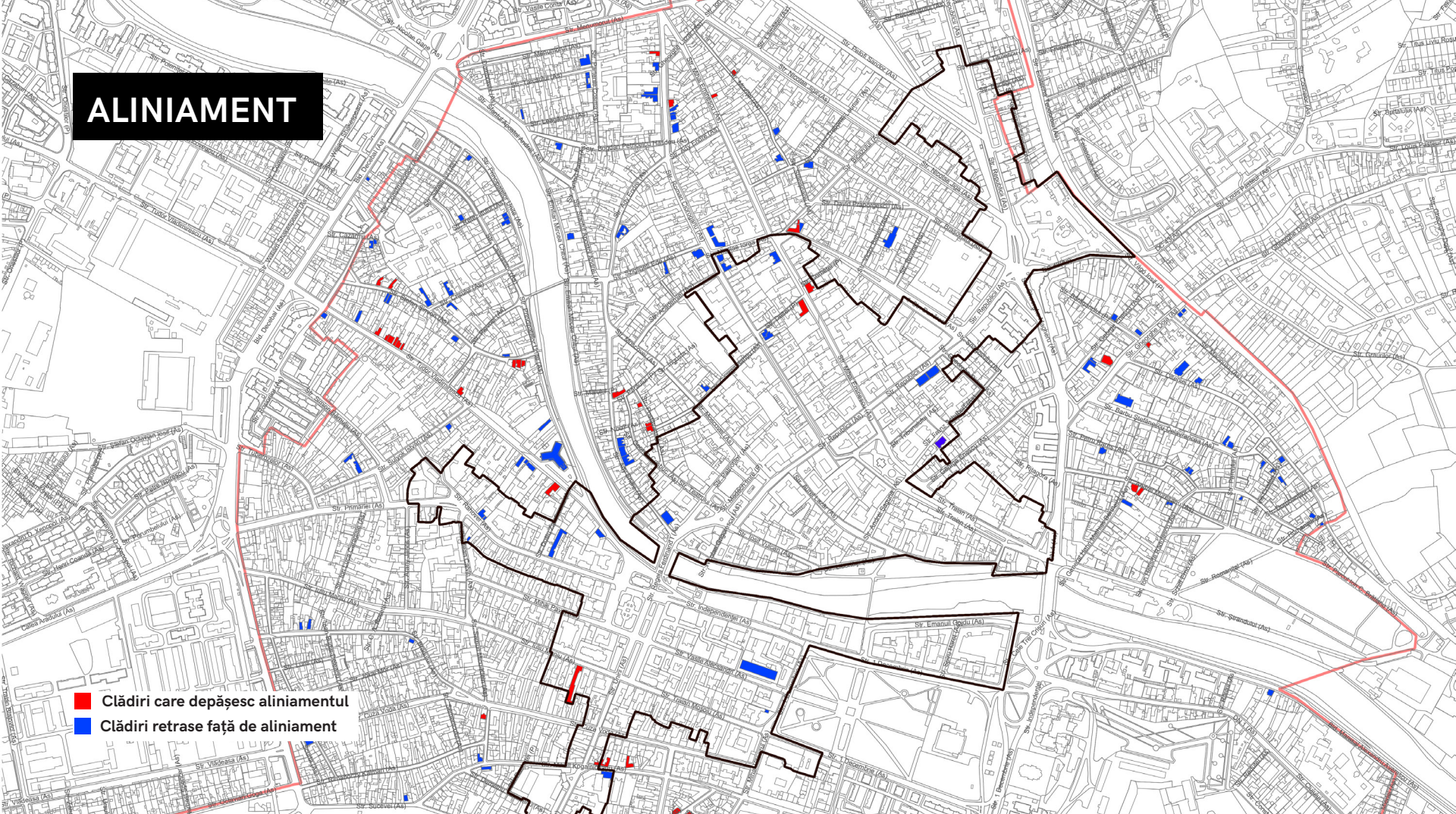
ICEBERG

Beneficiar: Primăria
Municipalității Oradea



ALINIAMENT

- Clădiri care depășesc aliniamentul
- Clădiri retrase față de aliniament



REGIM DE ÎNĂLȚIME

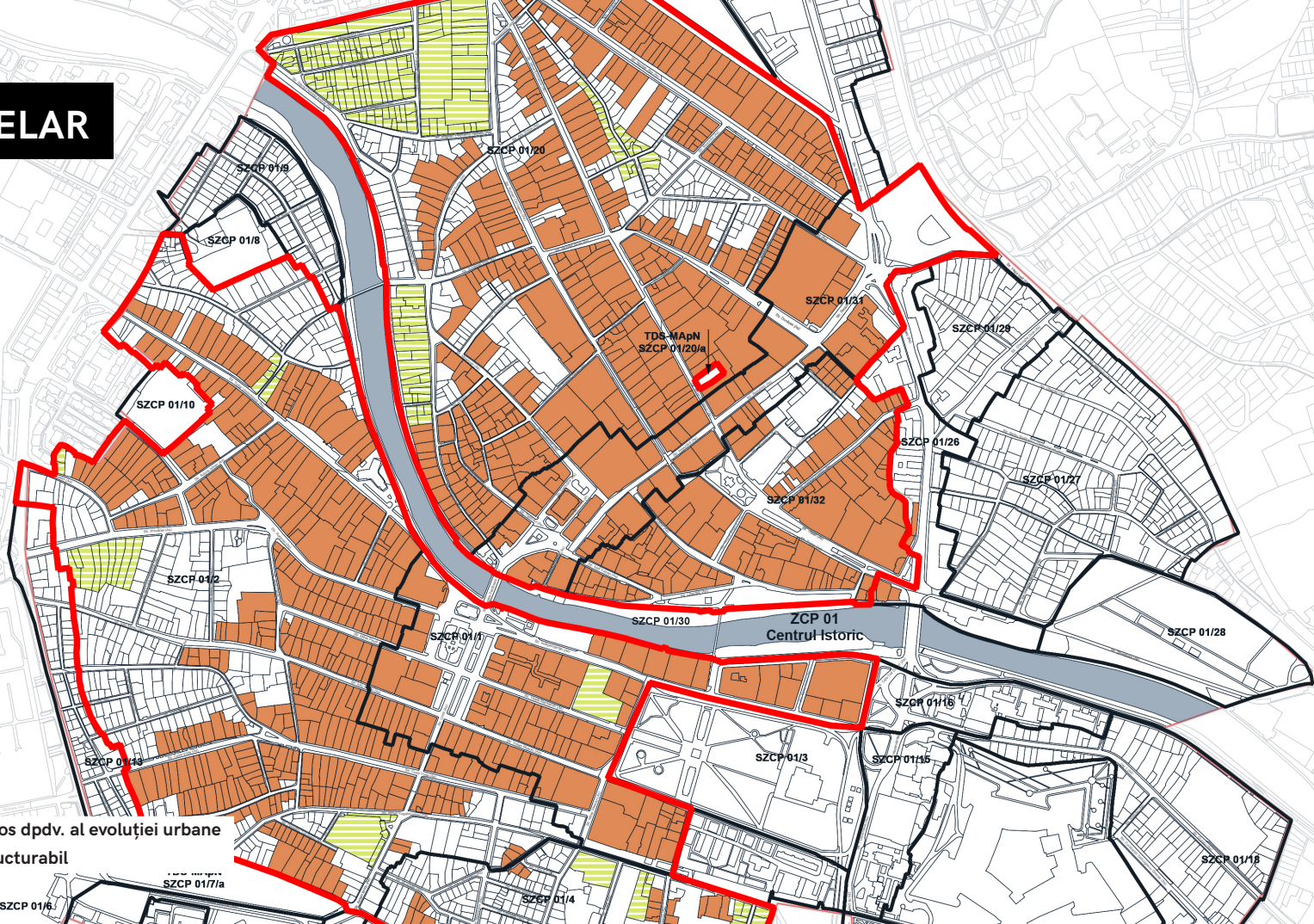
- Parter
- P+1
- P+2
- P+3
- >=P+4





FOND CONSTRUIT VALOROS

-
- Monument clasat
 - Clădire propusă pentru clasare
 - Clădire reprezentativă, cu valori patrimoniale deosebite, propusă pentru protecție locală
 - Clădire cu valoare arhitecturală sau ambientală relevantă
 - Clădire cu valoare arhitecturală sau ambientală modestă
 - Clădire agresivă

PARCELAR



-  Parcelar valoros dpdv. al evoluției urbane
-  Parcelar restructurabil

CRITERII DE CALITATE URBANĂ

- » CALITATEA CURȚILOR = CALITATEA VIEȚII
- » FOND CONSTRUIT VALOROS
- » PARCELAR VALOROS
- » TRAMA STRADALĂ (MEMORIA LOCULUI)
- » COMPLEX SOCIAL-ECONOMIC-MEDIU-CULTURAL

STUDIU DE EVALUARE

DEZVOLTARE ȘI DENSIFICARE
URBANĂ

POTENȚIALUL ZONEI
ULTRACENTRALE



Elaborator:

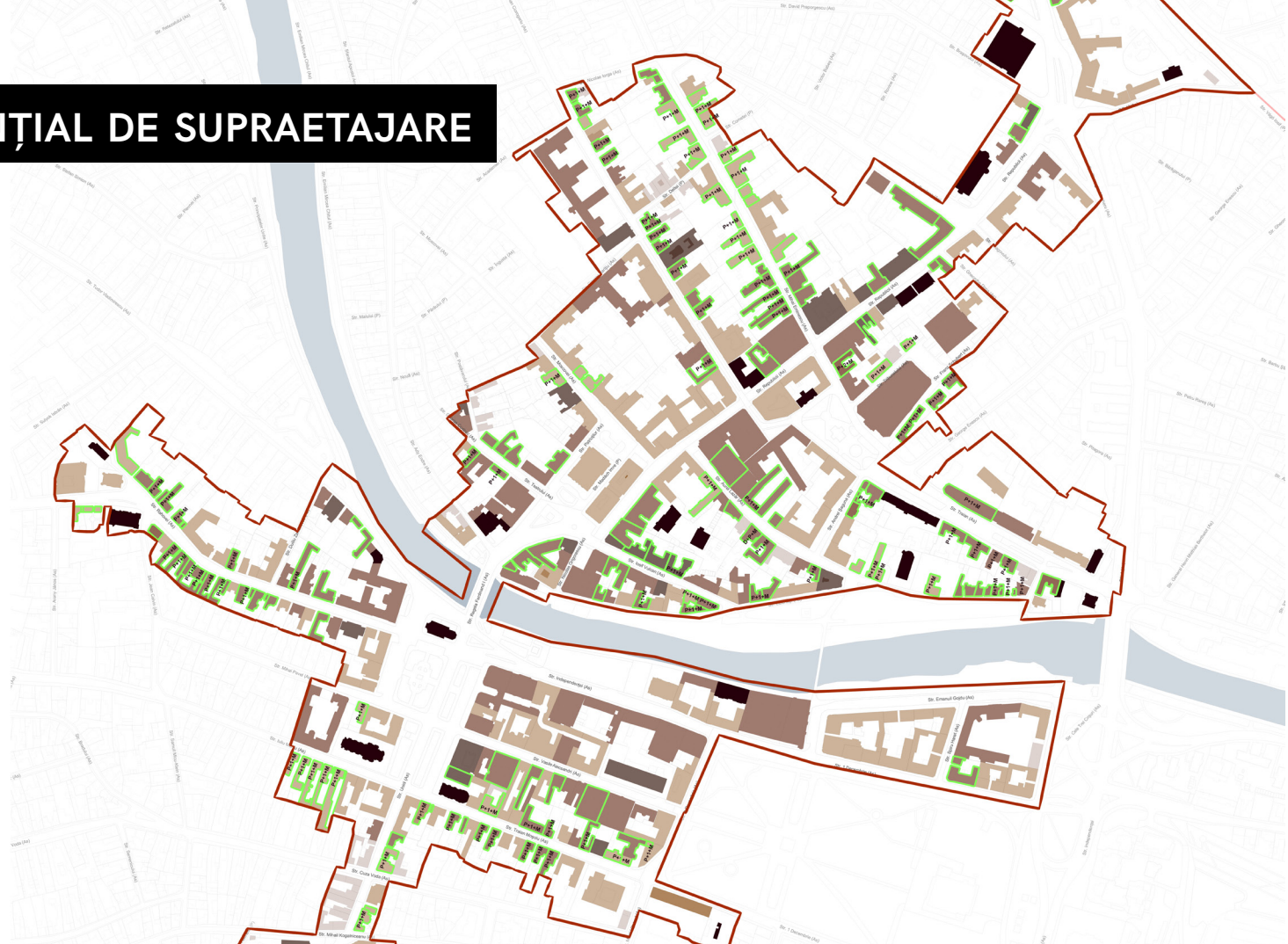


ICEBERG⁺

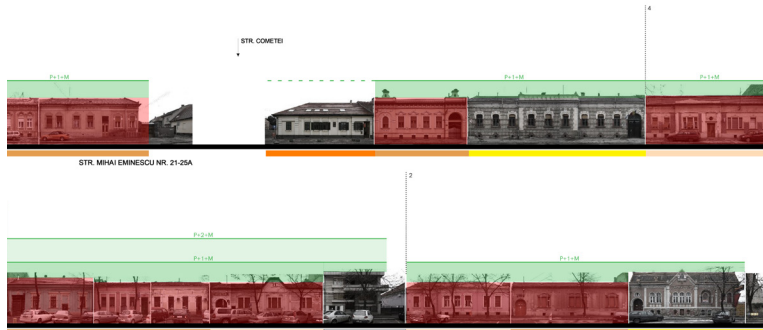
Beneficiar: Primăria
Municipalității Oradea



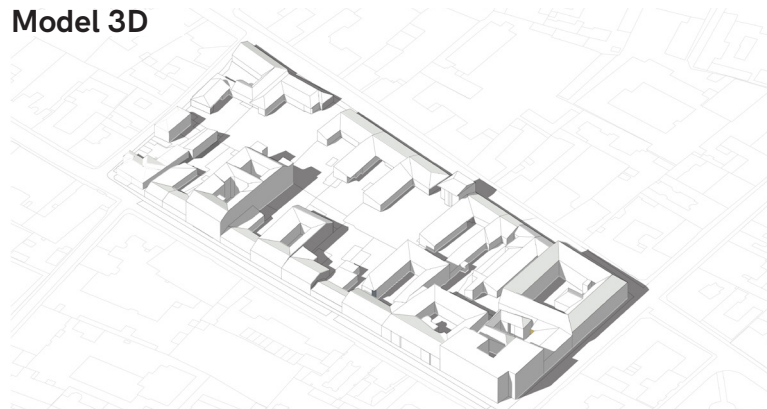
POTENȚIAL DE SUPRAETAJARE



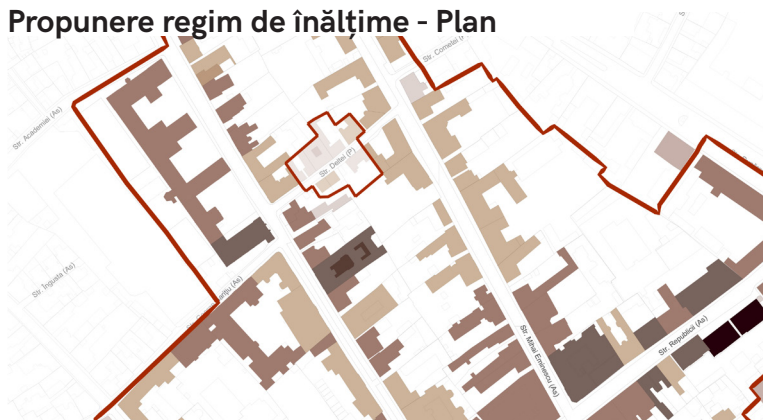
Propunere regim de înălțime - Desfășurată



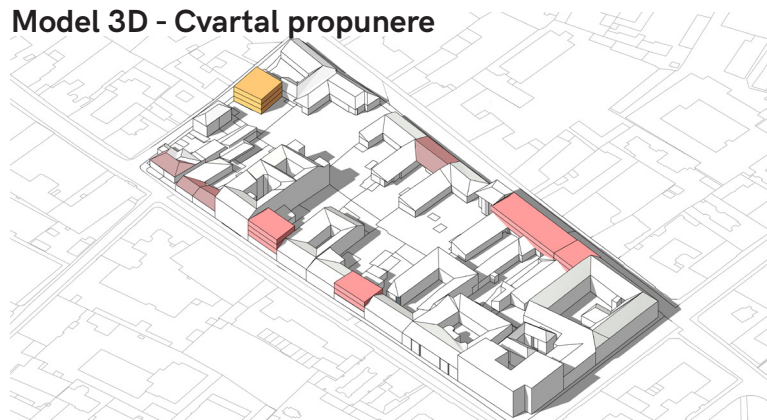
Model 3D



Propunere regim de înălțime - Plan



Model 3D - Cvartal propunere



POTENȚIAL DE SUPRAETAJARE

571.516 m²
EXISTENT

704.382 m²
PROPUS

53.146.400€

investiție estimată din densificare

(preț mediu investiții/m² 400€)

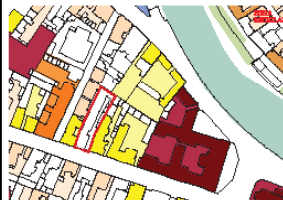
ANALIZĂ COST-BENEFICIU

Strada Primăriei nr. 7



FOND CONSTRUIT

Clădire neutră din punct de vedere valoric în context



PARCELAR



REGIM DE ÎNĂLȚIME

Clădire parter



IMAGINE DIN SATELIT



Rezultate

Date identificare imobil		Situația actuală		Obiectiv	
Adresa (strada)	Primariei	Suprafata construita (mp)	571.00	571.00	
Zonare fiscala	A	Suprafata desfasurata (mp)	571.00	2,055.60	
Anul construirii		Regim inaltime	P	P + 2E + M	
Suprafata teren (mp)	935	POT	61.07%	61.07%	
		CUT	0.61	2.20	

IMPOZITARE

Valoare impozit 2018 estimat proprietati rezidentiale detinute de PERSOANE FIZICE		Estimare majorari conform Regulament aliniment strazii si regim inaltime		Estimare impozit proprietate cu constructie noua (utilizand cotele de impunere valabile in 2018) PERSOANI FIZICE	
Teren	729.30	729.30		Teren	729.30
Cladire	1,427.50	+50%	2,141.25	Cladire noua	5,139.00
TOTAL (lei)	2,156.80	Total estimat	2,870.55	Total estimat	5,868.30

COSTURI CONSTRUCTIE

Varianta 1	Consolidare + suprainaltare
Cost mediu consolidare	717,322.18
Cost mediu constructie, cu regim de inaltime P + 2E + M	2,763,018.75
COST TOTAL estimat	3,480,340.93

Varianta 2	Constructie noua
Cost estimativ demolare constructie existenta	265,674.88
Cost mediu constructie noua, cu regim inaltime P + 2E + M	3,825,718.27
COST TOTAL estimat	4,091,393.15

VENITURI POTENTIALE

Vanzare imobil (starea actuala)	
Interval de pret (500-600 EUR/mp)	1,328,374.40 lei - 1,594,049.28 lei
Valoare estimata de vanzare	1,328,374.40 lei

Vanzare imobil nou	
Interval de pret (900-1000 eur/mp)	8,607,866.11 lei - 9,564,295.68 lei
P + 2E + M	
Valoare estimata vanzare	8,607,866.11 lei
Beneficiu estimat constructie 1	3,005,069.48 lei
Beneficiu estimat constructie 2	2,394,017.26 lei

VENITURI POTENTIALE

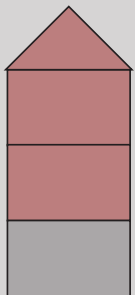
Regim inaltime	Venituri estimate din chirii / luna	Grad ocupare	Venituri estimate din chirii / an (RON)	Valoare investitie	Perioada de recuperare investitie din veniturile din chirii (ani)		
P + 2E + M	Spatiu comercial (35% Su * 5EUR/mp)	90%	11,716.26	Varianta 1	4,808,715.33	Varianta 1	18.14
	Spatiu rezidential (65% Su * 4EUR/mp)		17,407.02	Varianta 2	5,419,767.55	Varianta 2	20.44
	Total		29,123.28				
			314,531.43				



571 m²

COST VÂNZARE

1.300.000 lei



2055 m²

COST EXTINDERE

3.500.000 lei

COST VÂNZARE

9.000.000 lei
(~1000€/m²)

VENIT DIN CHIRIE

315.000 lei/an
(35% spațiu comercial și
65% spațiu rezidențial)

PROFIT

4.200.000 lei

PERIOADĂ RECUPERARE

aprox. 18 ani

profit = cost vânzare imobil extins - cost extindere - cost achiziție imobil existent

POTENȚIAL ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

» IMOBIL COLȚ

imobile care se află lângă un calcan, cu o **diferență mai mare de cel puțin un nivel**

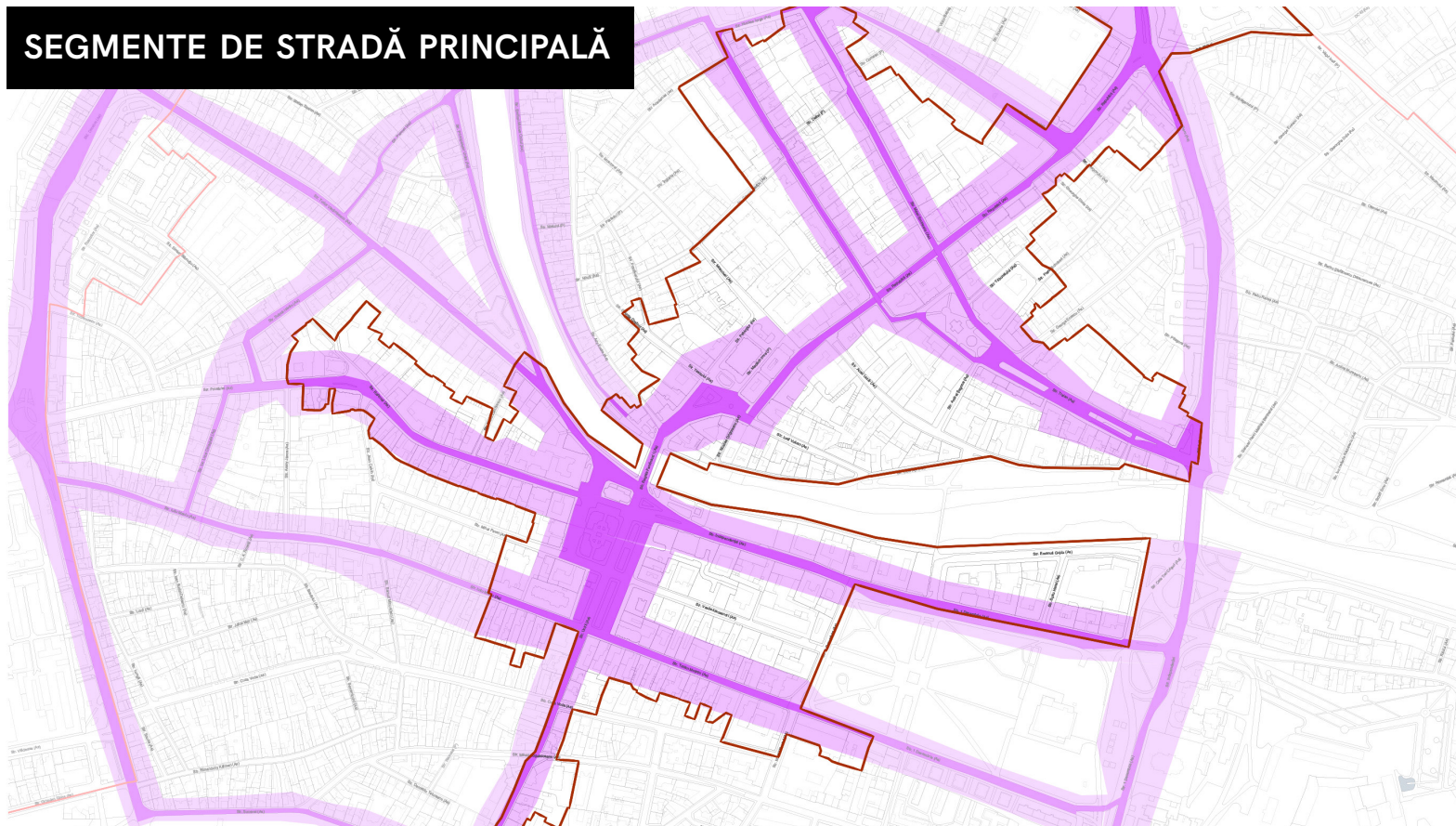
» CALCAN

imobil situat pe o **parcelă de colț**. Exploatarea pozițiilor speciale ale structurii urbane

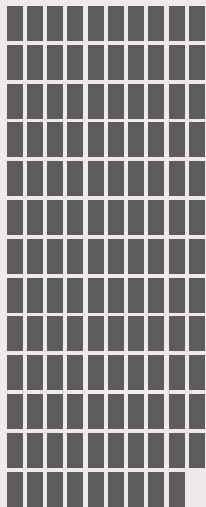
» SEGMENT DE STRADĂ PRINCIPALĂ

segmente de stradă de o importanță majoră / cu atractivitate ridicată (stradă principală)

SEGMENTE DE STRADĂ PRINCIPALĂ

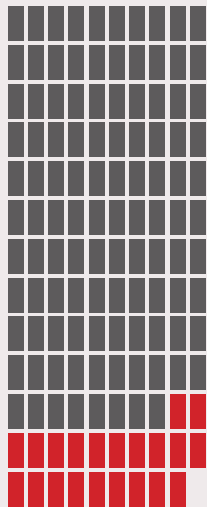


129



IMOBILE PARTER
ZONA ULTRACENTRALĂ

21



IMOBILE
monument
propușe pentru clasare
valoare deosebită

MINUS

Elaborator:



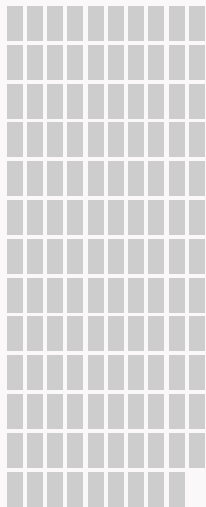
ICEBERG*

Beneficiar: Primăria
Municipalității Oradea



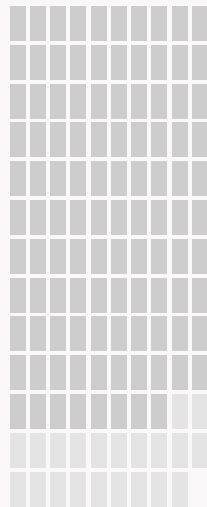
Potențial de dezvoltare și densificare

129



IMOBILE PARTER
ZONA ULTRACENTRALĂ

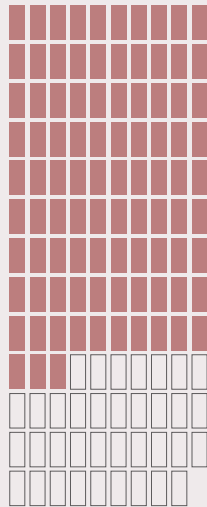
21



IMOBILE
monument
propușe pentru clasare
valoare deosebită

MINUS

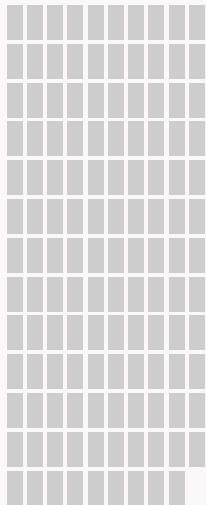
93



- (1) IMOBIL COLȚ
- (2) CALCAN
- (3) STRADĂ PRINCIPALĂ

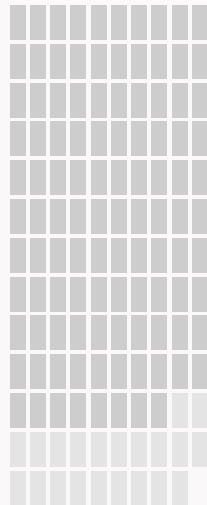
CRITERII ECONOMICE ȘI GEOGRAFICE

129



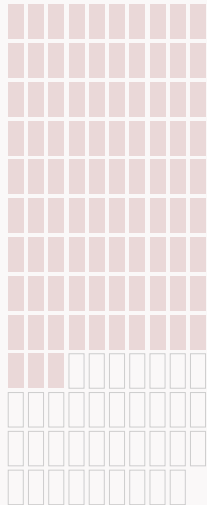
IMOBILE PARTER
ZONA ULTRACENTRALĂ

21



IMOBILE
monument
proapse pentru clasare
valoare deosebită

93



CRITERII ECONOMICE ȘI GEOGRAFICE

- (1) IMOBIL COLȚ
- (2) CALCAN
- (3) STRADĂ PRINCIPALĂ

72%

DIN TOTAL PARTER
ZONA ULTRACENTRALĂ

24%

DIN TOTAL IMOBILE
ZONA ULTRACENTRALĂ

MINUS

Nr.	Stradă	Nr. poștal	Valoare imobil	Criteriu
1	Aurel Lazăr	1	Valoare ambientală relevantă	calcan
2		5	Valoare ambientală modestă	calcan
3		17	Valoare ambientală relevantă	calcan
4		8	Valoare ambientală relevantă	calcan
5	Avram Iancu	6	Valoare ambientală modestă	imobil colț, stradă principală
6		8	Valoare neutră/ambientală modestă	imobil colț, stradă principală
7		16	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
8		18	Valoare ambientală modestă	imobil colț, stradă principală
9		20	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
10		20A	Valoare ambientală relevantă	calcan, stradă principală
11	Ion Buzoianu (colț cu Avram Iancu)	1	Valoare ambientală modestă	imobil colț, stradă principală
12	Traian Moșoiu	4	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
13		10	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
14		9	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
15		13	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
16		15	Valoare ambientală modestă	stradă principală
17		17	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
18		12	Valoare ambientală relevantă	calcan
19		18	Valoare ambientală relevantă	calcan
20		3	Valoare ambientală relevantă	calcan
21		7	Valoare ambientală relevantă	calcan
22	Traian Moșoiu/Piața 1 Decembrie	20	Valoare neutră	imobil colț, calcan

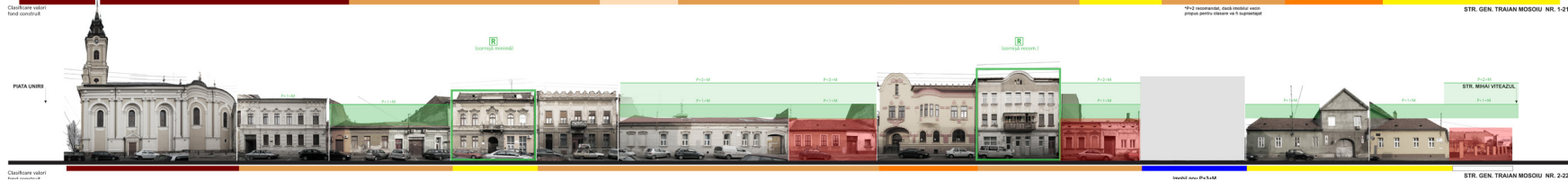
23	Iosif Vulcan	10-12	Valoare ambientală relevantă	calcan
24		13	Valoare ambientală relevantă	calcan
25	Iuliu Maniu	6	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
26		8	Valoare neutră	stradă principală
27		10	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
28		12	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
29		14	Valoare neutră	stradă principală
30	Mihai Eminescu	2	Valoare ambientală relevantă	calcan
31		7	Valoare ambientală modestă	imobil colț
32		21	Valoare ambientală relevantă	imobil colț
33		4	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
34		6	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
35		8	Valoare ambientală modestă	stradă principală
36		10A	Valoare ambientală modestă	stradă principală
37		12	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
38		20	Valoare ambientală modestă	stradă principală
39		22	Valoare ambientală modestă	stradă principală
40		9	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
41		13	Valoare ambientală modestă	stradă principală
42		17	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
43		23	Valoare ambientală relevantă	stradă principală

44	Deltei (colț cu Mihai Eminescu)	12	Valoare ambientală modestă	imobil colț
45	Moscovei	10	Valoare ambientală relevantă	calcan
46	Parc Traian	12	Valoare ambientală relevantă	imobil colț
47		14	Valoare ambientală relevantă	imobil colț
48		15	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
49		17	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
50		19	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
51		21	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
52		23	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
53	Franz Schubert (complex Parc Traian)	1	Valoare ambientală relevantă	imobil colț, stradă principală
54	Libertății	16	Valoare ambientală modestă	calcan
55		24	Valoare ambientală relevantă	stradă principală (Malul Crișului)
56		28	Valoare ambientală relevantă	imobil colț
57		32	Valoare ambientală relevantă	calcan
58		36	Valoare ambientală modestă	stradă principală (Malul Crișului)
59		38	Valoare ambientală modestă	stradă principală (Malul Crișului)
60		42	Valoare ambientală relevantă	stradă principală (Malul Crișului)
61		52	Valoare ambientală modestă	stradă principală (Malul Crișului)
62		54	Valoare ambientală modestă	stradă principală (Malul Crișului), imobil colț
63	Primăriei	8	Valoare neutră	calcan
64		32	Valoare ambientală relevantă	calcan
65		7	Valoare ambientală modestă	calcan
66		11	Valoare ambientală relevantă	calcan
67		15	Valoare neutră	calcan
68		38	Valoare neutră	calcan

69		20	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
70		24	Fără valoare	stradă principală
71		26	Valoare ambientală modestă	stradă principală
72		28	Valoare ambientală modestă	stradă principală
73		30	Valoare ambientală modestă	stradă principală
74		19	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
75		21	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
76	Republicii	29	Valoare ambientală relevantă	imobil colț
77		41	Fără valoare	stradă principală
78		43	Valoare ambientală modestă	stradă principală
79		53	Valoare ambientală modestă	stradă principală
80		53A	Valoare ambientală modestă	stradă principală
81		40	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
82		44	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
83		46	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
84	Roman Ciorogariu	4	Valoare neutră	calcan
85		7	Valoare ambientală relevantă	calcan
86		13	Valoare ambientală relevantă	calcan
87		29	Valoare neutră	calcan
88		39	Valoare ambientală modestă	imobil colț
89		31	Valoare ambientală modestă	stradă principală
90		37	Valoare ambientală relevantă	stradă principală
91	Teatrului	3	Valoare ambientală relevantă	calcan
92	Petöfi Sándor	48	Valoare ambientală modestă	imobil colț
93	Mihai Pavel	2	Valoare neutră	calcan

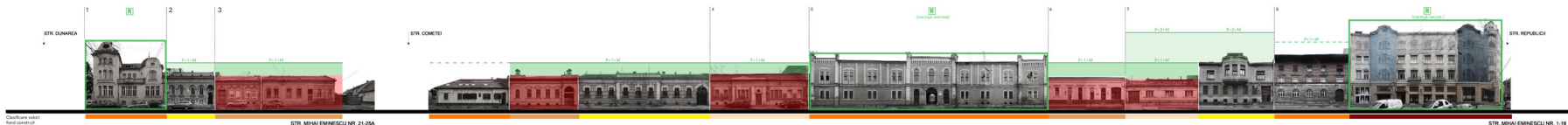
Strada General Traian Moșoiu

Studiu urbanistic și arhitectural - Faza II Zona Ultracentrală - Orașea 2018



Strada Mihai Eminescu

Studiu urbanistic și arhitectural - Faza II Zona Ultracentrală - Orașea 2018



Strada Primăriei 1

Studiu urbanistic și arhitectural - Faza II Zona Ultracentrală - Orașea 2018

