

**MEMORIU DE PREZENTARE:**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:**

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL.

OBIECTIV: PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE.

AMPLASAMENT: municipiul Oradea, strada Sofiei, nr.cad.6804, 6808, 6809,  
171931, 217508, 217481, 217333, jud.Bihor;

INITIATOR: S.C. DARCONTI INVEST SRL.

ELABORATOR : S.C. ParctVarh Studio SRL.  
loc.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, jud.Bihor;

DATA ELABORARII: iulie. 2024.

**1.2. OBIECTUL LUCRARI:**

Se propune parcelarea terenului reprezentat de numerele cadastrale 6804, 6808, 6809, 171931, 217508, 217481, 217333, acestea insumand o suprafata de 18.249mp. Parcelarea terenului are ca scop principal realizarea de parcele pentru construirea de locuinte unifamiliale izolate.

**1.3. SURSE DOCUMENTARE:**

Principala sursa documentara o constituie P.U.G.-ul municipiului Oradea și alte planuri de urbanism tip P.U.D.-P.U.Z. elaborate și aprobate în apropiere. Ridicarile topografice actualizate și situația cadastrală actuală a zonei reprezintă deasemenea o baza de informații fundamentale. La elaborarea propunerilor urbanistice s-a avut în vedere și proiectul public de modernizare a strazii Sofiei. Propunerea faciliteaza

transferul de proprietate asupra terenului afectat de proiectul public de modernizare a strazii Sofiei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI:**

Zona studiată a PUZ, este situată preponderent în U.T.R. Lil – Locuințe cu regim de înălțime redus dispuse în zone cu livezi și vii. Actualmente, terenul este lipsit de livezi sau vii, acesta fiind acoperit cu vegetație medie și joasă, aparută spontan.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Zona studiată este localizată în Oradea, pe strada Sofiei. Zona studiată se învecinează la Nord cu strada Sofiei, aceasta reprezentând calea de acces la teren:

- înspre Est și Vest, zona studiată a PUZ se învecinează de asemenea cu UTR destinată locuințelor dispuse în zone cu livezi și vii
- înspre Sud, zona studiată se învecinează cu o zonă de protecție a LEA 20kv.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

Amplasamentul studiat este format din 10 loturi cadastrale, 3 dintre ele fiind identificate și păstrate în continuare cu destinația de culoar de protecție a LEA 20kv.

Zona studiată prezintă o declivitate remarcabilă înspre Nord, înspre strada Sofiei.

Parcelarea, accesibilitatea și mobilarea parcelelor rezultate în zona de studiu va ține cont de această declivitate și de prevederile expertizei geotehnice elaborată.

Terenul este liber de construcții.

### **2.4. CIRCULAȚIA:**

Circulația este una clar definită, zona studiată beneficiind de acces dinspre Nord, din strada Sofiei, strada care este în curs de modernizare.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

În zona studiată nu există construcții.

POT existent = 0.00%.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ:**

- Rețeaua publică de alimentare cu apă este prezentă la nord, în dreptul zonei studiate, pe strada Sofiei.
- Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este prezentă la nord, în dreptul zonei studiate, pe strada Sofiei.

- Reteaua publica de canalizare menajera este prezenta la nord, în dreptul zonei studiate, pe strada Sofiei.
- Reteaua publica de canalizare pluviala este prezenta la nord, în dreptul zonei studiate, pe strada Sofiei.

### **2.7.PROBLEME DE MEDIU:**

**Nu sunt.**

### **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI:**

În urma derularii etapelor specifice, de informare și consultare a publicului cu privire la INTENTIE elaborare plan, nu s-au înregistrat observatii si/sau sugestii. Administratia publica locala a avizat oportunitatea investitiei prin avizul de oportunitate nr.689/04.04.2024.

Imobilele asupra cărora planul propus are un oarecare impact sunt mentionate mai jos:

INDEX:	LOCALIZARE/ADRESA	NUME PROPRIETAR
1.	NR.CAD.169502, NR.CAD.169429	CRETU IOAN
2.	NR.CAD.165390	COSMA PARASCHIVA
3.	NR.CAD.195202	BORHIDI IOAN
4.	NR.CAD.12050	MUNICIPUL ORADEA

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Topografia terenului, evidentiata prin ridicarile topografice, sta la baza dezvoltarii tramei stradale in forma prezentata de plan, respectiv la propunerea de parcelare. Astfel, se propune o strada de tranzit(care cu asigura acces direct la vreo parcela), pe directia Nord -Sud, dispusa perpendicular pe curbele de nivel, care face legatura intre strada Sofiei aflata la Nord de terenul studiat si cele doua strazi(cu potential de dezvoltare)prin care se distribuie accesul la loturile create dispuse paralel cu curbele de nivel si cu strada Sofiei(directie Est-Vest).

#### **3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.:**

Planul urbanistic general al municipiului Oradea, incadreaza locatia preponderent in UTR Lii, partial Uliu, motiv pentru care planul propune si realizarea unor spatii verzi de folosinta comuna si o trama stradala valida pentru a fi dezvoltata in viitor pe directiile N-S, E-V.

### 3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural va fi pus in valoare prin asezarea cladirilor si a cailor de acces paralel cu curbele de nivel. O astfel de dispunere creaza premisele unor perspective spectaculoase asupra cadrului natural aducand astfel un plus de valoare asupra viitoarelor proprietati.

### 3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Asa cum mai sus am amintit, planul propune dezvoltarea de circulatii auto si pietonale pe directiile N-S si Est-Vest.

Strada dezvoltata de la Nord la Sud, perpendicular pe curbele de nivel va servi circulatiei de tranzit in zona studziata. Strazile dispuse pe directia Est-Vest, paralele cu strada Sofiei si cu curbele de nivel vor deservii ca si strazi de acces la loturile nou propuse. Aceste strazi, pot fi preluate si dezvoltate in continuare pe directia Est-Vest, creandu-se astfel oportunitati de urbanizare in fronturile secundare strazii Sofiei, acest aspect contribuind din punctul meu de vedere la o mai buna si intensa exploatare a teritoriului intravilan.

Lotul nr.25, are o suprafata de 3561mp si reprezinta Cai de comunicatie rutiera. El va fi donat domeniului public al mun.Oradea si va fi amenajat si utilat prin grija si pe cheltuiala beneficiarului cu toata infrastructura specifica drumurilor publice.

### 3.5.ZONIFICARE FUNCT. – REGLEMENTARI, BILANT TERIT., INDICI URBANISTICI:

Planul propune pentru zona de studiu 4 destinatii functionale distincte :

- Componenta rezidentiala formata din 21 de loturi cu suprafete peste 500mp fiecare.
- Componenta spatiilor verzi de folosinta comuna, formata din 2 loturi (369mp).
- Componenta Cailor de comunicatie rutiera – lot nr.25 – 3561mp ;
- Componenta PrLEA-teren aflat in culoarul de protectie a LEA 20kv existenta.

Vecinatatile zonei studiate prin plan au destinatie functionala similara, rezidentiala.

Bilantul teritorial propus se regaseste mai jos :

BILANT TERITORIAL PROPOS – ZONA STUDIATA: total rezultat – 25 LOTURI			
TOTAL:	19.670mp	100%	TOTAL LOTURI – 25BUC.
CAI DE COMUNICATIE RUTIERAPIETONALA	3.583mp	18.21 %	1 LOT(nr.25)
SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	369mp	1.87%	2 LOTURI (nr.22-nr.23)
SPATII VERZI CU ROL DE PROTECTIE I.E.A.	1.421mp	7.24 %	1 LOT(nr.24)
INCINTE PRIVATE – LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)	14.297mp	72.68%	21 LOT(nr.1 – nr.21)

**BILANT TERITORIAL EXISTENT: 10 LOTURI IN ZONA DE STUDIU:**

<b>TOTAL:</b>	<b>19.670mp</b>	<b>100%</b>
<b>SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ EXISTENTĂ</b>	<b>- mp</b>	<b>- %</b>
<b>SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN ÎNCINTE PRIVATE (MIN.20%)</b>	<b>- mp</b>	<b>- %</b>
<b>SPAȚII AMENAJATE LA SOL ÎN ÎNCINTE PRIVATE</b>	<b>- mp</b>	<b>- %</b>
<b>TEREN VIRAN - proprietati private</b>	<b>19.670mp</b>	<b>100%</b>

P.O.T. maxim = 35% ;

C.U.T. maxim = 0.90 ;

**3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :**

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin realizarea unui bransament la rețeaua de distributie a apei potabile din localitate, rețeaua care se va extinde pe drumul nou creat.
- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la rețeaua de distributie a energiei electrice din localitate rețeaua care se va extinde pe drumul nou creat..
- Alimentarea cu energie termica se va face prin centrale termice individuale.
- Canalizarea apelor menajere si pluviale se va face prin racord la rețeaua de canalizare a apelor menajere si pluviale din localitate rețeaua care se va extinde pe drumul nou creat.

Toate bransamentele si racordurile vor face subiectul unor autorizatii de construire pentru proiecte de specialitate elaborate in baza unor solutii tehnice prealabile.

**3.7.PROTECTIA MEDIULUI:**

Prezenta documentatie propune amenajarea de zone verzi cu acces public. In urma exploatarii caldirilor propuse, deseurile rezultate in urma activitatii rezidentiale vor fi depozitate si gestionate in conformitate cu prevederile legale(OMS 119/2014).

Imobilele propuse vor beneficia de bransament la rețeaua de canalizare menajera si pluviala a municipiului Oradea.

**3.8.OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

Principalul obiectiv de utilitate publica consta in facilitarea circulatiilor auto si pietonale si crearea oportunitatii de dezvoltare a unei legaturi intre strada Sofiei si strada Piatra Craiului. Deasemenea se propune amenajarea unor zone verzi de folosinta comuna.

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia propune parcelarea terenului cu scopul realizarii unei zone rezidentiale, formata din 21 de loturi pentru case unifamiliale, izolate.

Apreciem ca parcelarea propusa, vine in coordonare cu topografia terenului, exploatand astfel intr-o maniera potrivita belvederea inspre dealurile din Nordul zonei studiate si densifica intr-o maniera controlata(1 singura locuinta pe parcela) zona studiata, rezultand astfel 21locuinte/14297mp teren (aprox.680mp/locuinta in comparatie cu 425mp/locuinta cat permitea PUG Oradea).

Prioritate in interventiile propuse prin PUZ vor avea lucrarile de infrastructura a cailor de comunicatie rutiera si a retelelor de utilitati urbane.

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu

