



S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR: CSURY ISTVAN
DENUMIRE LUCRARE: PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
AMPLASAMENT: BIHOR localitatea ORADEA pe strada PIATRA CRAIULUI, nr. cad. 209903, 211697, CF 209903, 211697
PROIECTANT: SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL
com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT: 85/2024
FAZA: AVIZE
DATA: Iunie 2023

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Oradea, str. Piatra Craiului, nr. cad. 209903, 211697, CF. 209903, 211697, îl reprezintă realizarea investiției: **P.U.Z. PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**. Parcelele studiate au o suprafață de $4708+1508=6216 \text{ m}^2$, având acces din str. Piatra Craiului și din str. Cantonului, drumuri de importanță locală (pietruit parțial pe prelungirea din partea vestică).

În prezent, pe terenul identificat cu nr. cad. 211697 există A.C. nr. 118/08.02.2024 în curs de execuție.

Pentru zona studiată, conform C.U. 4878/18.10.2024, terenul studiat se află în intravilanul localității Oradea și este încadrat conf. PUG în **U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban** și parțial (preponderent) în **U.T.R. Lil - Locuințe individuale dispuse în zone cu livezi și vii**. Conform RLU aferent P.U.G. modificat cu privire la posibilitățile de construire specificațiile pentru terenul studiat sunt:

Pentru Liu:

- utilizări admise: locuințe individuale/ locuințe semicolective cu max. două unități locative
- front stradă: min. 12.00 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- S. teren: min. 350 m^2
- P.O.T. max. locuințe: 35%
- C.U.T. max. locuințe: 0.9
- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E+M/R
- retrageri stradă: în situațiile în care există alinieri variabile clădirile se vor retrage cu min. 3.00 m și max. 6.00 m de la aliniament
- retrageri laterale: min. 3.00 m dacă nu există calcane pe limitele laterale
- retrageri spate: min. h. la atic (coamă)/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- parcaj obligatoriu: min. 1 loc/locuință

Pentru UTR Lil:

- P.O.T. max.: 35%
- C.U.T. max.: 0.9
- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E+M/R. (D)+P+M/R
- H. max. la cornișă = 8.00m, H. max. la coamă/atic = 12.00 m
- retragere aliniament: dacă există retrageri unitare viitoarele construcții se vor alinia acestora; în cazul alinierilor variabile, retragerile de la aliniament se vor realiza în baza unui țesut urban pe frontul adiacent și cel opus
- retragere laterale: dacă există calcane pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de aceasta pe o adâncime de max. 35 m măsurată de la aliniament - adiacent limitei opuse clădirile se vor retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de min. 3.00; în cazul în care nu există calcane retragerile laterale vor fi de min. 3.00 m
- retrageri spate: în cazul în care adâncimea parcelei este mai mică de 35.00 m clădirile principale se vor
- retrage cu o distanță min. egală $h/2$, dar nu mai puțin de 6.00 m
- spațiu verde: spre stradă/spațiu public, în zonele de retragere față de aliniament (grădina din față), min. 60% din acea suprafață vor fi organizate ca spații verzi
- 1 loc parcare/lot
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale, două locuințe/parcelă
- utilizări admise cu condiționări - conf. Lil

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr. 4878/18.11.2024, emis de Primăria Oradea
- expertiză tehnică Af nr. 1060/mai 2025 întocmită de conf.dr. ing. Bogdan Ion Alexandru
- studiu geotehnic nr. SP224_2025

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Oradea în vigoare
- Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în partea nordică, cu destinația de locuințe individuale cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri parcelate pentru clădiri care se încadrează în categoria locuințelor individuale; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin strada Piatra Craiului și prin str. Cantonului.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este în pantă, amplasat într-o zonă de deal. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la strada Piatra Craiului în partea nordică și din str. Cantonului în partea sudică, de unde se realizează accesul către parcelele studiate.

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 211697 – 1508 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 209903 – 4708 m² / teren fără construcții

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 209903		CAD 211697	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
	22000	100	4708	100	1508	100
Construcții	1040	4.7	0	0.0	125	8.3
Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²	0	0	0	0.0	150	9.9
Drum public m ²	1415	6.4	0	0.0	0	0.0
Curți construcții/altele conf. CF	19545	88.8	0	0.0	1233	81.8
P.O.T. existent. %	4.7		0		8.3	
C.U.T. existent	~0.1		0		~0.1	

2.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentară cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea gaz - lotul este afectat/deservit de rețele de gaz
- rețea de telefonie/bază date - lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate.

S-a întocmit expertiză tehnică Af nr. 1060/mai 2025, expert tehnic Af Conf. dr. ing. Bogdan Ion Alexandru prin care s-au prezentat următoarele concluzii și recomandări:

„Expertiza geotehnică Af, în cazul suprafețelor înclinate, este importantă pentru că identifică sursele potențiale de riscuri naturale ale zonei, dar și pentru măsurile constructive necesare atât prevenției cât și intervenției pentru protecția bunurilor materiale ale populației.

Din această prezentare a principalelor surse de riscuri naturale existente și a potențialului redus de manifestare a acestora pe amplasamentul cercetat se poate deduce faptul că zona cercetată este sub incidența unui factor de vulnerabilitate naturală scăzută prin prezentarea a cel puțin doi factori naturali de risc de alunecări de teren și fenomene de eroziune conform legii 575/2001 și GT 006-97.

AMPLASAMENTUL ANANLIZAT PREZINTĂ CONDIȚII GENERALE FAVORABILE PENTRU AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR DIN CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ ADICĂ A CONSTRUCȚIILOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME REDUS ȘI NU ESTE NECESAR STUDIUL DE STABILITATE AL PĂMÂNTURILOR CARE ALCĂTUIESC STRUCTURA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI.

Conform hărților de risc natural ale PUG-ului Oradea, amplasamentul studiat este situat în zona a 3-a, zonă cu potențial redus de alunecare de versant, ca urmare a înclinării reduse a versantului natural cu $\alpha = 5...6,5^\circ < 12^\circ$, și a caracteristicilor geotehnice bune ale pământurilor argiloase și nisipoase care alcătuiesc terenul de fundare.

La realizarea lucrărilor de terasamente și a celor de infrastructură se vor respecta prevederile tehnice ale normativului NP112/2014 paragrafele II.6, II.7, și II.8 – Normativul privind proiectarea fundațiilor de suprafață, a normativului GP 129-2014 Ghid privind proiectarea geotehnică și NP126-2010 – Normativul privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflături și contracții mari.

Umpluturile de pământ vor fi realizate din pământuri excavate fiind interzisă utilizarea pământurilor granulate/pietrișuri care permit infiltrarea apei în adâncimea masivului de pământ și implicit sub talpa fundațiilor.

Gradul de compactare a umpluturilor de pământuri coezive va fi de $Dr > 98\%$, iar modul de deformare dinamic $E_{vd} > 30 \text{ MN/m}^2$.

Împingerea activă a pământurilor asupra pereților de subsol se va stabili având în vedere un coeficient al împingerii active minim $K_a = 0.400$.

Se recomandă o cotă de fundare minimă conf. prezentei Expertize tehnice a Studiului geotehnic aferent PUZ elaborat, iar fundațiilor continue realizate din beton să îndeplinească condiția formării de contururi închise la nivelul infrastructurii, cu centuri din beton armate la partea superioară și inferioară a blocului fundațiilor.

Se vor dispune rigole/șanțuri de colectare a apelor provenite din precipitații de pe întregul amplasament și evacuarea acestora în rețeaua stradală.

Suprafețele libere vor fi înierbate.

Proiectul de infrastructură al imobilelor care urmează a fi realizat în amplasamentul analizat, precum și amenajarea suprafețelor construite vor respecta indicațiile constructive privitoare la terenul de fundare conform prezentei Expertize tehnice Af referitoare la întregul amplasament a Studiului geotehnic PUZ 224_2025 elaborat de SC SOIL PROSPECT SRL, precum și a studiilor Geotehnice realizate pentru fiecare imobil în parte."

S-a întocmit studiu geotehnic SP 224_2025 de către ing. geol. Găvriluț Mihnea Gavril, verificat de ing. geol. Găvriluț Mircea – se vor respecta toate prevederile, recomandările, concluziile și sugestiile prezentate în conținutul acestuia.

Terenul studiat nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.7. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice în rezolvarea problemelor, se respectă funcțiunea de bază – zonă rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Se propune realizarea a **P.U.Z. PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**. Parcelele studiate au o suprafață de $4708+1508=6216\text{ m}^2$, având acces din str. Piatra Craiului și din str. Cantonului, drumuri de importanță locală (pietruit parțial pe prelungirea din partea vestică).

Pentru o amenajare coerentă este strict necesară amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului în acest sens se vor respecta toate prevederile, recomandările, concluziile și sugestiile prezentate în conținutul studiului geotehnic SP 205_2024 de către ing. geol. Găvriluț Mihnea Gavril, verificat de ing. geol. Găvriluț Mircea, dar și a expertiză tehnică Af nr. 987/ianuarie 2025, expert tehnic Af Conf. dr. ing. Bogdan Ion Alexandru, iar pentru a stabili condițiile necesare realizării unor construcții se vor întocmi studii geotehnice care să țină seama de cele menționate mai sus.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată este necesară atât pentru str. Piatra Craiului cât și pentru str. Cantonului. Profilul transversal propus pentru ambele străzi conf. PUG este de 12.00 m cu două benzi de circulație, spațiu verde și trotuar pe ambele părți ale carosabilului.

Drumul privat de acces propus pentru realizarea accesului către loturile 3 și 4 va avea un profil transversal de 5.00 m cu întoarcere pe capăt.

Se vor asigura minim o parcare/lot.

3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E+M/R. (D)+P+M/R
- H. max. la cornișă = 8.00m, H. max. la coamă/atic = 12.00 m
- retragere aliniament: min. 3.00 m cu excepție lot 2 cu retragere de min. 30.00 m
- retragere laterală dreapta: lot 2 - min. 2.00 m, lot 3 - min. 3.00 m, lot 4 - min. 3.00m, lot 6 - min. 2.00 m
- retragere laterală stânga: lot 2 - min. 4.00 m, lot 3 - min. 2.00 m, lot 4 - min. 12.00m, lot 6 - min. 3.00 m
- retrageri spate: lot 2 - min. 12.00 m, lot 3 - min. 12.00 m, lot 4 - min. 4.00m, lot 6 - min. 6.00 m
- spațiu verde: min. 20%
- 1 loc parcare/lot
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale
- utilizări admise cu condiționări - conf. LII
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației – H. max. = 2.50 m; împrejurirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu H. max. = 2.50 m.
- P.O.T. max.: 35%
- C.U.T. max.: 0.9

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m ²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²		Drum public/privat m ²		Zonă verde m ²		P.O.T. max. %	C.U.T. max. nr.
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	%	nr.
1	36	0	0%	0	0%	36	100%	0	0%	-	-
2	1525	533.75	35%	381.25	25%	0	0%	610	40%	35%	0.9
3	1569	549.15	35%	392.25	25%	0	0%	628	40%	35%	0.9
4	1285	449.75	35%	321.25	25%	0	0%	514	40%	35%	0.9
5	289	0	0%	0	0%	289	0%	0	0%	-	-
6	1263	442.05	35%	315.75	25%	0	0%	505	40%	35%	0.9
7	256	0	0%	0	0%	256	0%	0	40%	-	-

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu.

3.5. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

În vederea construirii se vor face studii geotehnice și se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.Z. nu contrazic prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

P.U.Z.-ul are valabilitate 36 luni de la data aprobării, perioada în care se va obține certificat de urbanism pentru construire și se va opera lotizarea terenului; ulterior implementării acestuia și producerii a efectelor juridice aferente, PUZ-ul are valabilitate nelimitată.

Întocmit,
arh. Anca Bucurean





S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

BENEFICIAR:**DENUMIRE LUCRARE:****AMPLASAMENT:****PROIECTANT:****NUMĂR PROIECT:****FAZA:****DATA:**

CSURY ISTVAN

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

BIHOR localitatea ORADEA pe strada PIATRA CRAIULUI, nr. cad.

209903, 211697, CF 209903, 211697

SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL

com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671

85/2024

AVIZE

Iunie 2023

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- parcela nr. cad. 211697 – 1508 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 209903 – 4708 m² / teren fără construcții

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse în P.U.Z. și au la bază următoarele documente de autoritate:

1. Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea
2. Zonarea funcțională a Municipiului Oradea

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de realizare a drumurilor cât și a demersurilor legale pentru transferul în domeniul public a terenului propuse prin documentația tehnică pe baza căreia s-a elaborat regulamentul zonal de urbanism.

Accesele auto și pietonal la loturile 3 și 4 se fac din drumul privat propus cu profil transversal de 5.00 m.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Lot. nr.	Suprafață	Retrageri față	Retrageri spate	Retrageri lateral dreapta	Retrageri lateral stânga
	m ²	ml	ml	ml	ml
1	36	se cedează pentru drum			
2	1525	30	12	2	4
3	1569	3	12	4	2
4	1285	3	3	3	12
5	289	drum privat			
6	1263	3	6	2	3
7	256	drum privat			

- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E+M/R. (D)+P+M/R
- H. max. la cornișă = 8.00m, H. max. la coamă/atic = 12.00 m
- spațiu verde: min. 20%
- 1 loc parcare/lot
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale
- utilizări admise cu condiționări - conf. LII
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației – H. max. = 2.50 m; împrejurirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu H. max. = 2.50 m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz de coexistență emis de S.C. Compania de Apă Oradea S.A.
- Aviz de amplasament favorabil emis de DEE România S.A. - sucursala Oradea

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Zonele verzi vor ocupa min. 20% din suprafața terenului pentru fiecare lot.

Împrejuririle vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejuririi atât spre stradă cât și spre vecinătăți poate fi de max. 2,50 m.

3. ZONIFICARE FUNCționalĂ

- lot 1 cu suprafața de 36 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 2 cu suprafața de 1525 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 3 cu suprafața de 1569 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 4 cu suprafața de 1285 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 5 cu suprafața de 289 m², drum privat
- lot 6 cu suprafața de 1263 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 7 cu suprafața de 256 m², drum privat
 - P.O.T. max.: 35%
 - C.U.T. max.: 0.9

Intocmit,
arh. Anca Bucurean



