

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CUPRINS**

#### **A. INTRODUCERE**

- Date de recunoastere a documentatiei
- Obiectul P.U.Z.
- Surse documentare

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei
2. Incadrarea in localitate
3. Elementele cadrului natural
4. Circulatia
5. Ocuparea terenurilor
6. Echipare edilitara
7. Probleme de mediu
8. Optiuni ale populatiei

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 2.Prevederi ale P.U.G.
- 3.Valorificarea cadrului natural
- 4.Modernizarea circulatiei
- 5.Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici Urbanistici
- 6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 7.Protectia mediului
- 8.Obiective de utilitate publica

#### **D. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**

## **A. INTRODUCERE**

### **1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

#### **1.1.Denumirea obiectivului de investitie :**

PLAN URBANISTIC ZONAL – PLANTATIE ARBUSTI FRUCTIFERI,  
CONSTRUCTIE CENTRU DE PROCESARE , HALA GARARE UTILAJE  
FANTANA, REZERVOR VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN  
LOC. SINTANDREI, COMUNA SINTANDREI, JUD. BIHOR.

#### **1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;**

LOCALITATEA SINTANDREI, COMUNA SINTANDREI , JUD.BIHOR

#### **1.3.Proiectant gneral :**

S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L.  
STR. IULIU MANIU NR.38, AP7, ORADEA

#### **1.4 Beneficiarul lucrarilor:**

DEMETER CALIN – ETA.RAIFEN INTREPRINDERE INDIVIDUALA

## **2. OBIECTUL PUZ**

2.1. Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, vizand propunerea de infiintare a unei plantatii de arbusti fructiferi si realizarea unui centru de procesare a fructelor obtinute de pe plantatie , cu utilitatile necesare acestuia si adapostirea utilajelor necesare intretinerii plantatiei.

### **2.2. Solicitari ale temei program**

La solicitarea beneficiarului I.I.DEMETER CALIN ETA-RAIFEN in calitate de investitor, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenului cu nr. cadastral 7088 (54113) ce este partial intravilan , partial extravilan . In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.286 din 27.10.2017

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- imaginea spațială – configurativa a zonei în interiorul ei și în relație cu zonele adiacente;
- condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului - POT, CUT, Regimul maxim de înălțime;
- integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei, accesibilitatea și asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilități, capacități și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are în vedere corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sintandrei. Zona abordată în studiul de față, face parte din unitatea teritorială de referință UTR 4 iar conform zonificării, din ISco,PS,D zona pentru comert, servicii, depozite.

### **3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Planul Urbanistic General si R.L.U al comunei Sintandrei, referitor la modul de utilizare al terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. P.U.G.ul Comunei Sintandrei a fost elaborat si avizat de Consiliul Local in 2006.

#### **3.2.Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

-Documentatia cadastrala  
-Avize si acorduri

#### **3.3.Alte surse de informatii utilizate**

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale comunei Sintandrei cu privire la elementele din tema .  
- Date cu privire la modul de folosinta a terenului , proprietatea acestuia ,regim de inaltime, etc.  
- Date statistice.

#### **3.4.Baza topografica**

Suportul topografic este conform masuratorilor efectuate prin programul CESAR si avizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Bihor.

#### **3.5.Metodologia utilizata**

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:  
Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr.176/N/16august2000.

#### **3.6.Tema de proiectare**

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z.se bazeaza pe solicitarile investitorului , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.290 din 28.08.2018, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **1. EVOLUTIA ZONEI**

##### **1.1.Date privind evolutia zonei**

Comuna Sîntandrei este compusa din doua localitati, Sîntandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, vecina cu municipiul Oradea pe drumul judetean D.J.797.Se invecineaza la est cu municipiul Oradea la nord cu comuna Bors, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Satul Sîntandrei este strabatut de paraul Peta ,iar la nord curge Crisul Repede. Localitatea este traversata de calea ferata Oradea -Cheresig care actualmente este nefolosita.

Din punct de vedere demografic, satul Sintandrei – reședința comunei deține ponderea cea mai ridicată de la nivel local. Fiind vecina cu Oradea, comuna Sintandrei beneficiază de multiple avantaje pe care le oferă apropierea de marile centre urbane, cum ar fi locuri de muncă pentru săteni, transport în comun, aprovizionare de la oraș, modernizarea străzilor și multe altele.

Avand in vedere directiile principale enuntate in P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunatatirea plasticeii arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale

evolutiei zonei sunt : -asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;  
- dezvoltarea conform noilor cerinte in ceea ce priveste spatiul verde si  
numarul de locuri de parcare;  
-asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea;  
-asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor,  
amenajarilor si plantatiilor in indici urbanistici aprobati prin P.U.G.

### **1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenul studiat face parte dintr-o zona in formare, care din aproape in aproape , pe masura ce se fac lucrari de urbanism , se materializeaza reseaua stradala cu retele edilitare si cu realizarea de constructii ce vor sublinia functiunea ceruta. Functiunea propusa prin P.U.G este de comert, servicii, depozite .

### **1.3.Potential de dezvoltare**

Din punct de vedere functional zona studiata este in dezvoltare, face parte din zona de comert, servicii, depozite, propusa prin P.U.G. Accesul la teren se face pe drumul de servitute ce se racordeaza la drumul cu nr. cadastral 10247 .Drumul de servitute se suprapune cu centura municipiului Oradea , proiect in derulare , astfel ca zona are factorii necesari dezvoltarii.

## **2.INCADRARE IN LOCALITATE**

### **2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul este in zona nordica a localitatii, partial intravilan, partial in extravilanul localitatii Sintandrei, in U.T.R.4. Delimitarea este facuta :

- la nord se invecineaza cu drumul de servitute din terenul neproductiv cu nr. cadastral 8679
- la est se invecineaza cu terenul arabil cu nr. cadastral 2002
- la sud se invecineaza cu terenurile arabile cu nr. cadastrale 5328 si 6250
- la vest se invecineaza cu terenul arabil cu nr. cadstral 1293

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 7088 (54113) terenul are o suprafata de 20000,00mp si este in proprietatea d-nei MOROZOVA VALENTINA ALEKSANDROVA teren pe care, in baza contractului de superficie, I.I. DEMETER CALIN –ETA RAIFFEN poate infiinta plantatia de arbusti fructiferi ,constructia de procesare si restul anexelor necesare functionarii.

### **2.2.Relationarea zonei cu localitatea , sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona din care face parte terenul, este neconstruita, dar este prevazuta in strategia de dezvoltare a localitatii, justificata de necesitati reale , pentru care autoritatile publice se implica in dezvoltarea urbanistica a localitatii.

## **3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural.**

**Relief :** Comuna Sîntandrei este situata in zona de vest a crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede.

**Clima** comunei Sîntandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentală cu influente mediteraneene.Temperatura medie este de +10 C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600mm/mp.Vanturile dominante sunt cu directia nord-vest.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al comunei Sîntandrei se găsește în zona de câmpie din partea de vest a țării.

**Geomorfologic** terenul comunei Sîntandrei se încadrează în relieful de câmpie din partea de vest a țării și face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al râului Crisul Repede, câmpie joasă din punct de vedere structural, cu altitudini sub 100m, pe partea stângă a paraului Peta afluent de stângă al râului Crisul Repede.

**Hidrogeologic** apele subterane sunt cantonate în stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10m, cu dezvoltare regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor.

**Nivelul freatic** este cunoscut în zona sub 7,50m.

**Parametrii geo-seismici**, conform normativ P100/92 , normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor sunt: - valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,12g$ , cu interval mediu de recurență a cutremurului  $IMR=100$  ani

- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7s$  pentru componentele orizontale ale mișcării seismice, corespunzând conform echivalenței după coeficientul seismic cu gradul VII al intensității cutremurelor, scara MSK ( SR -11100-93 ).

Adâncimea de îngheț se apreciază conform STAS - 6054/77 la -0,80m față de cota terenului.

## **4.CIRCULATIA**

### **4.1.Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Reteaua stradală nu este formată, având în vedere că zona nu este rezolvată urbanistic deci drumurile sunt de pământ (eventual pietruite) actualmente. Accesul la terenul studiat se poate face de pe strada cu nr. cadastral 10247 pe drumul de servitute din terenul cu nr. cadastral 8679. Strazile amintite nu au un profil stabilit și sunt de pământ.

### **4.2. Capacitati de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, prioritati.**

Actualmente accesul la teren se face din strada cu nr. cadastral 10247, strada de pământ cu prospect stradal variabil de 6,00 – 7,00m . Drumurile din zona sunt neamenajate.

## **5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata**

În prezent în zona studiată prin prezentul PUZ, se disting subzonele;

- L2 - subzona de locuințe cu regim mic de înălțime pe parcele existente
- ISco+Ps+D – subzona de servicii, depozite, comerț
- Ccr – subzona cai de comunicație rutieră

### **5.2. Relationari între funcțiuni**

Funcțiunea dominantă a zonei este de terenuri arabile libere de construcții. Funcțiunile complementare sunt prevăzute în dezvoltare .

### **5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent zona luată în studiu este constituită din:

- construcții razlete , pentru adăpostirea animalelor
- terenuri arabile
- drumuri neamenajate

#### **5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, constructiile existente sunt putine.

#### **5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Fiind o zona in formare, care are foarte putine constructii si asigurarea cu servicii este in formare.

#### **5.6. Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiile verzi nu exista avand in vedere ca zona este formata din terenuri arabile si drumuri de pamant neconstituite.

#### **5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

#### **5.8.Principalele disfunctionalitati**

La momentul intocmirii prezentei documentatii, categoria de folosinta a terenului studiat este teren arabil, partial in intravilan , partial extravilan. Prin obtinerea Autorizatiei de Construire terenul , partea cu constructii va trece automat in teren pentru constructii, restul ramane teren agricol.

-Zona este in procent foarte mic construita.

-Zona are nevoie de modernizarea drumurilor

-Zona are nevoie de amenajare a terenurilor, mai ale a celor ce vor fi rezervate pentru parcuri si spatii verzi

### **6. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila , retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale**

Zona nu este bine echipata din punct de vedere edilitar , nu are retea de curent, apa , canalizare, gaz.

### **7. PROBLEME DE MEDIU**

#### **7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Zona studiata face parte conform P.U.G. din zona cu functiune, comert, servicii , depozite, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere functiunea dorita de beneficiar de a infiinta o livada si cu un P.O.T.-ul propus de 10% pentru constructii, ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil , parcuri si spatii verzi si plantatie.

#### **7.2. Evidentierea riscurilor natural antropice**

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri natural antropice.

#### **7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Principalul acces in zona studiata se va face din strada cu nr. cadastral 10247 pe drumul de servitute ce trece prin fata terenului studiat. Zona studiata nu beneficiaza de echipare edilitara completa.

#### **7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

#### **7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

### **8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Dezvoltarea zonei e dorita atat de locuitorii comunei cat mai ales de proprietara terenului si a investitorului. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarului cat si cu precadere , de aplicarea legislatiei in vigoare. Pentru aceasta s-au marcat pe planse , zonele aferente constructiilor, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Primaria Comunei Sintandrei, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform prevederilor pentru această zonă este propusa funcțiunea de comert, servicii, depozite. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să se dezvolte in directia functiunii propuse, tinand cont si de propunerea de extindere a centurii municipiului Oradea care va trece prin zona respectiva. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

#### **2. Prevederi ale P.U.G.**

Amplasamentul este incadrat in UTR 4, subzona ISco4+Ps4+D4 zona de comert, servicii, depozite. Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale si traseele de asigurare a utilitatilor. Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-au tinut cont de urmatoarele:

- existenta tesutului urban in partea nordica a terenului, cu particularitatile sale;
- existenta unei strazi in partea estica a terenului
- existenta documentatiilor aferente traseului viitoare centuri a municipiului Oradea .

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant de comert, servicii, depozite .

### 3. Valorificari ale cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si asigurarea spatiului necesar plantatiei de arbusti.

### 4. Modernizarea circulatiei

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulatii fluente in zona , precum si configurarea acceselor auto si pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecherilor de pietoni si semnalizarea acestora.

In consecinta studiul aprofundat al retelei stradale existente in PUZ , va face obiectul unei documentatii specializate ulterioare, prin care se vor stabili urmatoarele :

- elemente functionale- urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersectii cu drumuri existente, profile transversal, zona de protectie si zona de siguranta, etc) in baza normativelor si reglementarilor in vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90
- situatia juridica a terenurilor pe care se propune reabilitarea drumului

Accesul in zona se poate face din strada cu nr. cadastral 10247 si a drumului de servitute de pe latura de nord a terenului. Ambele drumuri vor fi cu un profil transversal de 12,00m cel din plansa 3/U, conforma cu STAS 10144/1-90. Se propune, carosabil de 7,00m cu trotuar pe o parte de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele parti .

### 5. Zonificare functionala , relementari , bilant remise te , indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional ) a unei zone de comert, servicii, depozite
- asigurarea accesului la caile de circulatie auto si pietonale în zona studiata
- asigurarea unei amplasari judicioase a constructiilor
- amenajarea spatiilor de deservire si a spatiilor verzi
- asigurarea echiparii cu utilitati pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta si corelat cu prevederile celorlalte interventii permise anterior in zona si cu potentialul de dezvoltare.

#### 5.1. Utilizari functionale

##### a) Utilizari permise:

Sunt premise unitati agricole / ferme, unitati de productie cu produsele proprii

Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare

Infrastructura de transport rutier

##### b) Utilizari permise cu conditii :

- ferme , constructii anexe si amenajari pentru exploataii agricole cu urmatoarele conditii:
- sa adaposteasca activitati dedicate nemijlocit si exclusiv exploataiei agricole
- parcela va avea acces dintr-un drum public ( direct sau prin servitute)
- folosinta agricola va fi inregistrata in actele de proprietate
- terenul va fi inregistrat in registrul agricol
- in cadrul exploataiei va fi delimitata o zona de anexe /gospodarie in care pot fi amplasate constructiile si amenajarile. Aceasta zona nu va depasi 10% din suprafata totala a exploataiei.

##### c) Utilizari interzise

- orice utilizari, altele decat cele mentionate



### **6.3. Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza cu ajutorul panourilor fotovoltaice cu baterii si generator de curent.

### **6.4. Alimentare cu gaze naturale**

Nu e necesara retea de alimentare cu gaze.

### **6.5.Telecomunicatii**

Se va folosi telefonie mobila .

### **6.6. Gospodarie comunală**

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoierului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

## **7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari, etc. )**

Avand in vedere constructia de procesare a fructelor din plantatie , aceasta va functiona cu respectarea normelor in vigoare privind igiena si protectia mediului, cu pastrarea calitatii apei care nu va fi expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

### **7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale**

In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale.

### **7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

### **7.4. Depozitarea controlata a deseurilor**

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilelor , vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

### **7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.**

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca si plantatie cat si ca spatii de procesare, de garare a utilajelor, de circulatie auto in incinta si a spatiilor verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

### **7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona nu sunt valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

### **7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Terenul este liber de orice constructie si a fost folosit pentru agricultura , prin urmare nu sunt necesare refaceri peisagistice si nici reabilitari urbane.

### **7.8.Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

### **7.9. Eliminarea disfuncționalităților în domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare deoarece acestea nu există. Accesul carosabil se va face doar din strada cu nr.cadastral 10247 singurul posibil la această dată.

### **8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament în proprietatea beneficiarei Marozova Valentina Aleksandrova.
- adiacent terenuri aparținând domeniului public de interes local
- terenuri proprietate privată

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- teren pe care se va înființa plantația de arbuști fructiferi, construcția centrului de procesare fructe , teren ce rămâne în domeniul privat al proprietarului ;

### **D. CONCLUZII**

Zona luată în studiu este prevăzută în PUG pentru servicii, comerț, depozite. Este o zonă neurbanizată care odată cu executia drumului de centură a municipiului Oradea se va dezvolta foarte mult. În zonă va apărea nevoia acestor spații , spații care se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea condițiilor de ocupare a terenului și regim de înălțime impuse prin regulament, cu aceleași condiții de amenajări peisagere și racord la utilități. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Prin lucrarea de față se face propunerea de înființare a unei plantații de arbuști fructiferi și construirea unei hale de procesare a producției proprii cu respectarea normelor în vigoare și fără să afecteze mediul înconjurător. Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută

INTOCMIT  
ARH. SIM RODICA