

## **A.MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL:**

### **CAP.I - INTRODUCERE**

#### **I.1 – Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea obiectului de investitii:

**„P.U.Z.– CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE CU REGIM DE INALTIME P+3 IN MUNICIPIUL SALONTA, JUDETU BIHOR“**

Beneficiar:

**MUNICIPIUL SALONTA**

**Reprezentat prin primar TOROK LASZLO**

Adresa: Jud. Bihor, Mun. Salonta, Str. Republicii, Nr.1;

Amplasament:

**Mun. Salonta, Nr. Cadastral 114205, Nr. Carte Funciara 114205 UAT Salonta, Jud. Bihor;**

Proiectant de specialitate:

**COVACESCU E.A. RALUCA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

Adresa: Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Cometei, Nr. 2;

CIF: 32550798

Proiectant general:

**S.C. WALK STUDIO S.R.L.**

Numar proiect: **120/2022;**

Numar contract: **124/2022;**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal ;**

Data elaborarii: **2025;**

#### **I.2. Obiectul P.U.Z.-ului :**

Prezenta lucrare „**P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE CU REGIM DE INALTIME P+3 IN MUNICIPIUL SALONTA, JUD. BIHOR**“, are ca obiectiv reglementarea dezvoltarii urbanistice a unei parcele localizate in partea SUDICA a municipiului Salonta. Principalele legaturi carosabile si pietonale ale zonei se realizeaza din Strada Gyori Jakab, de pe latura vistica si din Strada 22 Decembrie, de pe latura nordica a parcelei. Parcela studiata necesita o analiza atenta a accesibilitatii pentru a asigura o buna conectivitate la nivel local si pentru a contribui la dezvoltarea urbanistica a zonei.

Conform PUG Salonta, parcela studiata este localizata in UTR 9, zona functionala L-locuire, subzona L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa.

Terenul studiat (conform Certificat de Urbanism, eliberat de Consiliul Judetean Bihor), este situat in intravilanul municipiului Salonta, avand o suprafata de 11,003mp (din acte) si 11,203 mp (masurata) si fiind in proprietatea **domeniul public al Municipiului Salonta**. Acesta se identifica prin nr. cad. 114205, Loc. Salonta, Jud. Bihor, suprafata(din acte) = 11,003 mp si suprafata (masurata) = 11,203 mp.

Studiul acopera urmatoarele caracteristici generale:

- se propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii unor locuinte sociale;
- relatile zonei cu vecinatatile si localitatea;
- reglementarea tehnica a amplasamentelor si functiunilor in vederea autorizarii;
- rezolvarea circulatiei si acceselor carosabile;
- propunerea dezvoltarii infrastructurii tehnico edilitare;

Zona adiacenta de studiu pentru care se elaboreaza prezenta documentatie in faza de P.U.Z. , are o suprafata de 11,003 mp (din acte) si 11,203 mp (masurata).

### **SITUATIA EXISTENTA:TEREN ARABIL IN INTRAVILANUL LOCALITATII SALONTA:**

Destinatia actuala: L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa;

Terenul studiat , cu o suprafata 11,003 de mp (din acte) si 11,203 mp (masurata), conform C.F. Se afla in intravilanul Municipiului Salonta.

### **SITUATIA PROPUSA: REGLEMENTAREA PARCELEI IN VEDEREA : CONSTRUIRII DE LOCUINTE SOCIALE;**

**Se propune dezmembrarea terenului studiat, identificat cu CAD. 114205 in 3 loturi, dupa cum urmeaza:**

#### **LOT 1 PROPUS:**

Destinatia actuala: L1-locuinte individuale existente (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta- amprenta lotului 1 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie L1-locuinte individuale existente);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 1 propus: 2,766.00 MP;

#### **LOT 2 PROPUS:**

Destinatia actuala: Rni- zona cu riscuri naturale (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta, amprenta lotului 2 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie Rni-zona cu riscuri naturale);

Destinatia propusa: L3- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 2 propus: 5,582.00MP;

#### **LOT 3 PROPUS:**

Destinatia actuala: Partial L1-locuinte individuale existente si partial Rni-zona cu riscuri naturale;

Destinatia propusa: Cai de comunicatii - drumuri;

Categoria de folosinta actuala: arabil;

Categoria de folosinta propusa: drum public;

Se propune amenajarea la nivelul lotului 3 propus a doua strazi cu profile stradale de 17.00 m, respectiv 12.00 m pentru a contribui la conectivitatea parcelei la nivel local.

Terenul initial studiat, identificat cu nr. Cad 114205 este localizat in UTR 9, zona functionala L-locuire, subzona L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa. Conform certificatului de urbanism cu nr. 180

din 18.06.2024 eliberat de Consiliul Judetean Bihor, pentru terenul studiat exista o interdictie temporara de construire data fiind identificarea subzonei Rni-zona cu riscuri naturale, terenuri pe care stagneaza apa. Astfel prezentul P.U.Z prevede solutii pentru ridicarea acestei interdictii de construire in scopul realizarii de locuinte sociale. Astfel se propune trecerea parcelei studiate din subzonele L1 si Rni in L3- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3. De asemenea pentru stagnarea apei pe teren se vor efectua solutii tehnice de conducere si preluare a apei pluviale la nivelul canalelor de colectare existente (pe laturile sud si vest), care necesita amenajare.

Terenul studiat este localizat in partea sudica a municipiului Salonta, avand doua cai principale de acces: Str. Gyori Jakab (pe latura vistica) si Str. 22 Decembrie (pe latura nordica)- care insa se opreste la nivelul parcelei studiate. Prin analiza PUG-ului Salontei s-a constata dorinta de continuare a strazii 22 Decembrie care va genera taierea parcelei initial studiate.

Zona este dezvoltata in mod divers, latura vistica prezinta un caracter omogen cu front stradal bine definit si cu majoritatea constructiilor amplasate in aliniament. Pe latura sudica, caracterul este unul preponderent industrial, cu hale amplasate libere pe parcela. Latura nordica nu prezinta constructii, dat fiind faptul ca destinatia acesteia este Rni-zona cu riscuri naturale, terenuri pe care stagneaza apa – avand o interdictie de construire pana la rezolvarea lucrarilor hidrotehnice (canalizarea apelor pluviale prin santuri stradale). Pe latura estica zona este in curs de dezvoltare, remarcandu-se o tendinta de dezvoltare a locuintelor individuale. De asemenea terenul studiat se afla in proprietatea domeniului public al Municipiului Salonta si este delimitat pe latura nordica de Strada 22 Decembrie si pe latura vistica de Strada Gyori Jakab. Pentru o buna conectivitate a parcelei studiate se propune dezvoltarea unei retele stradale la nivelul terenului studiat pentru a asigura accesibilitatea pe toate laturile mai sus prezentate. Astfel se propune realizarea unei legaturi (drum) pe latura nordica, pe directia est-vest care sa fie racordat la Strada Gyori Jakab (latura vistica). De asemenea se propune continuarea Strazii 22 Decembrie care se va racorda cu drumul nou propus pe directia est-vest. Prin PUZ a mai fost analizata posibilitatea prelungirii Strazii George Enescu (existente) pentru ca si aceasta sa fie racordata la drumul nou propus pe directia est-vest si asigurand accesibilitate pietonala si auto pe latura estica a sitului studiat.

Avand in calcul aspectele mai sus mentionate se poate observa faptul ca terenul studiat beneficiaza de o pozitie strategica la nivelul localitatii, prezentand un potential ridicat de dezvoltare la nivel urban.

#### **UTILIZĂRI ADMISE (EXISTENTE):**

Constructii de locuinte unifamiliale;

Constructii cu functiuni complementare compatibile zonei de locuit numai prin PUZ sau PUD.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :**

Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ. Functiunea dominanta a zonei: rezidentiala.

Sunt stabilite in zonele unde sunt necesare obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D sau P.U.Z), pentru zonele construite protejate de interes national sau local, in zonele de protectie a infrastructurii caili ferate, in zona de protectie a drumurilor publice, a cursurilor de apa;

Functiuni complementare admise ale zonei: servicii, comert cu caracter local.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

Construire pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate.

Construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

**Interdictii temporare**

- in zonele de intersectii care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism
- in zonele rezervate pentru utilitati (apa, canal, retele, drumuri etc.)
- in zonele cu riscuri naturale potentiale, pana la eliminarea factorilor prin lucrari specifice (desecari, canalizare, construire santuri stradale etc.)

**Interdictie definitiva**

Nu exista.

**I.3. Surse documentare**

La baza studiului au stat urmatoarele documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului:

- P.U.G. si R.L.U. Salonta, prelungit cu HCL nr. 207/25.10.2018;
- Certificat de urbanism nr. 180 din 18.06.2024 eliberat de Consiliul Judetean Bihor.
- Plan Suprapunere topografica cu cel cadastral in zona studiata.
- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 158 /1996 privind emiterea acordurilor ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico economice ale investitiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terti.
- OUG 12 din 1928 privind transportul de caile ferate romanesti reorganizare sn CFR.
- Ordonanta de urgenta 97 – 2/2219 privind codul Administrativ.

In urma analizei documentatiei mentionate mai sus se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- investitia propusa incurajeaza dezvoltarea zonei, constructiile si proiectele nou propuse se incadreaza in indicatorii tehnico-economici propusi ai zonei, aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.
- parcele ce face obiectul studiului este situata intr-o zona cu caracter rezidential
- parcele ce face obiectul studiului este in proprietatea domeniului public al municipiului Salonta;

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

### **II.1. Evoluția zonei**

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, având caracter preponderent rezidențial, fiind amplasată în zona funcțională L-locuire, subzona L1-locuințe individuale existente și Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagnează apă;

Prin P.U.Z s-a propus reglementarea amplasamentului și dezmembrarea acestuia în 3 loturi pentru a facilita realizarea investiției: CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3 ÎN MUNICIPIUL SALONTA, JUDEȚUL BIHOR;

Procentul de ocupare a terenului, limita de implantare a construcțiilor și regimul de înălțime se vor stabili în reglementările PUZ sau PUD. Funcțiunea dominantă a zonei: rezidențială, funcțiuni complementare admise: servicii, comerț cu caracter local;

### **II.2. Încadrarea în localitate**

#### **a. Poziția zonei în intravilanul localității:**

Zona studiată, în suprafața de 11,003 mp (din acte) și 11,203 mp (măsurată) se află în intravilanul municipiului Salonta și este situată în partea de Sud a acesteia (acces la Strada Gyori Jakab-latura vestică și Strada 22 Decembrie- latura nordică).

#### **b. Relaționarea zonei cu vecinătățile imediate:**

Zona este dezvoltată în mod divers, latura vestică prezintă un caracter omogen cu front stradal bine definit și cu majoritatea construcțiilor amplasate în aliniament. Pe latura sudică, caracterul este unul preponderent industrial, cu hale amplasate libere pe parcelă. Latura nordică nu prezintă construcții, dat fiind faptul că destinația acesteia este Rni-zona cu riscuri naturale, terenuri pe care stagnează apă – având o interdicție de construire până la rezolvarea lucrărilor hidrotehnice (canalizarea apelor pluviale prin santuri stradale). Pe latura estică zona este în curs de dezvoltare, remarcându-se o tendință de dezvoltare a locuințelor individuale. De asemenea terenul studiat se află în proprietatea domeniului public al Municipiului Salonta și este delimitat pe latura nordică de Strada 22 Decembrie și pe latura vestică de Strada Gyori Jakab.

Prin propunerea de mobilare urbanistică se studiază integrarea cât mai armonioasă a obiectului inserat cu scopul dezvoltării zonei în concordanță cu caracterul actual al acesteia și pentru a asigura o creștere a calității spațiului urban.

### II.3. Elemente ale cadrului natural

#### a. Relief

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, fiind străbătut de principala arteră feroviară și de șosea din vestul țării, făcând legătura între Oradea – Arad – Timișoara.

Relieful municipiului Salonta este caracterizat de doua mari unitati geomorfologice ale judetului Bihor. Partea de nord-est a orasului si imprejurimile se intind catre culmile mai joase ale masivelor Codru-Moma, Padurea Craiului si Plopis cu altitudini cuprinse intre 500-900 m, iar in partea vestica regasim campia Tisei, fiind cea mai joasa treapta din intregul judet.

#### b. Demografie

Conform datelor recensământului populației din anul 2022, Municipiul Salonta are o populație de 15,792 locuitori.

#### c. Caracteristici geofizice

- caracteristici geofizice (NP 100/92):
- valoarea coeficientului seismic  $K_s=0,15$
- perioada de colt  $T_c=0,7$  sec.

### II.4. Circulatia

Latura Vestica a parcelei este amplasata paralel cu strada Gyori Jakab (Fig. 1), iar perpendicular pe latura nordica, parcela studiata se intersecteaza cu Strada 22 Decembrie (Fig2.). Se propun accese pietonale si auto pe directia nord-sud prin continuarea strazi 22 Decembrie precum si pe directia est-vest prin drumul nou propus.



**Fig.1 Strada Gyori Jakab.**

Strada Gyori Jakab amplasata pe latura vestica a terenului are un profil stradal neconstituit. Dispune de un profil variabil intre 11.05 m, respectiv 18.04 m cu un trotuar partial asfaltat si carosabil pietruit. In dreptul intersectiei cu Lotul 3 propus in cadrul prezentului PUZ are o latime de 14.96 m.



**Fig.2 Strada 22 Decembrie.**

Strada 22 Decembrie amplasata pe latura nordica a terenului are un profil stradal constituit. Dispune de un profil variabil intre 14.51 m, respectiv 17.08 m cu trotuare betonate si carosabil pietruit. In dreptul intersectiei cu Lotul 3 propus in cadrul prezentului PUZ, are o latime de 17.08 m.

La parcela studiata accesese auto si pietonal se vor realiza dupa cum urmeaza:

- de pe latura Vestica - de la nivelul Strazii existente Gyori Jakab;
- de pe latura Nordica - se propune continuarea strazii 22 Decembrie, care sa traverseze parcea studiata, identificata cu nr.cad. 114205;
- de pe latura Sudica - se propunerea realizarea unui drum care sa asigure conectivitatea pe directia est-vest si care sa contribuie la dezvoltarea urbana a zonei studiate.
- de pe latura Estica - se propune continuarea strazii existente Strada George Enescu pana la intersectia cu noul drum propus pe latura sudica.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice si electrice si de telecomunicatii.

In localitati latimea zonei strazii (care includ: trotuare, rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente in concordanta cu caracterul traficului actual si de perspectiva.

**Dimensiuni exterioare maxime Corp 1 propus: 31.90 x 24.785 M**

**Dimensiuni exterioare maxime Corp 2 propus: 44.02 x 49.03 M**

**Inaltime maxima Corp 01 - 14.00 m, fata de cota 0.00.**

**Inaltime maxima Corp 02 - 14.00 m, fata de cota 0.00.**

**Amplasarea fata de aliniament:**

Aliniamentele propuse au fost definite in functie de specificul zonei si de strazile nou propuse. Retragerile laterale si posterioare au fost definite conform codului civil , conform regulamentului general de urbanism si conform propunerii arhitecturale:

**Pentru terenul studiat** aliniamentele obligatorii fata de drumurile existente si propuse sunt:

RETRAGERE LATURA NORD – MIN. 7.00M (DAR NU MAI PUTIN DE H/2);  
RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;  
RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

**Disfuncționalități :**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Existența în zonă a unor drumuri neamenajate.
- Drumuri cu profil stradal variabil.
- Profile stradale fara statut juridic (drumuri factice,cu posibilitate de formare)
- Lipsa zonelor pietonale (trotuare)

**II.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este liber de constructii.

**a.Characteristici ale functiunilor existente in zona studiata**

- terenuri libere de constructii (terenuri agricole in intravilan, spatii interstitiale, zone adiacente cladirilor existente,suprafete verzi).
- constructii existente (rezidentiale, comert)
- cai de comunicatie rutiera – (zone aferente strazilor, aleilor carosabile si intersectiilor)

**b.Relationari intre functiuni**

La ora actuala, parcela este libera de constructii, in vecinatate aflandu-se zone de constructii cu destinatia de locuire sau comert local care au accesibilitate la artere de circulatie, exprimand o situatie conjunctuala din punct de vedere urbanistic si care (datorita dinamicii de dezvoltare) tinde catre o armonizare a functiunilor prin remodelare functionala si conformare urbana.

**c.Grad de ocupare a zonei cu fond construit in zona studiata**

Gradul de ocupare al terenului in zona studiata este mic. Constructiile din zona sunt fie rezidentiale cu regim de inaltime Parter, Parter + Mansarda, Parter + Etaj, fie hale cu specific agro-industrial.

**d.Aspecte calitative ale fondului construit**

Zonele invecinate cu zona studiata sunt mobilate predominant cu cladiri vechi si anexe si care se afla in stare relativ buna, neafectand imaginea fondului construit.

**e.Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine:**

In zona studiata nu exista acoperit un necesar minim de functiuni complementare, servicii, comert si recreere.

#### **f.Asigurarea cu spatii verzi**

Zona studiată nu beneficiază de suprafețe plantate sau spații verzi/parcuri publice. După dezmembrarea parcelei în cele 3 loturi, spațiile verzi aferente fiecărui lot vor fi după cum urmează:

- Lotul 1 propus: minim 20% spații verzi;
- Lot 2 propus: minim 20% spații verzi;
- Lot 3 propus: posibilitatea asigurării unor zone verzi/plantate în cadrul profilelor transversale ale drumurilor propuse;

#### **g.Principale disfuncționalități**

În ansamblu, zona se confruntă cu următoarele disfuncționalități principale:

- lipsa unor profile stradale bine conturate;
- lipsa învelitorii rutiere pentru unele dintre strazile din proximitatea sitului studiat;

#### **II.6. Echipare edilitară**

În prezent există rețea de alimentare cu electricitate în vecinătatea parcelei pozate de-a lungul strazilor 22 Decembrie și Gyori Jakab. Odată cu realizarea investiției, aceasta se va racorda la rețeaua de electricitate.

De asemenea există și rețea de alimentare cu apă și canalizare, telefonizare și gaz, astfel ca noile construcții propuse se vor racorda la aceste utilități.

În proximitatea amplasamentului studiat, pe laturile nord și vest se remarcă prezența unui canal de captare a apelor pluviale, care concomitent cu realizarea proiectului, va fi amenajat pentru a capta și direcționa apele pluviale

#### **II.7. Probleme de mediu**

Zona studiată beneficiază de o densitate mică de construcții, având destinația de locuire. S-a identificat faptul că parcela studiată este încadrată parțial în subzona Rni-zona cu riscuri naturale, terenuri pe care stagnează apă, motiv pentru care conform certificatului de urbanism nr.180 din 18.06.2024 terenul prezintă o interdicție de construire până la rezolvarea lucrărilor hidrotehnice – canalizarea apelor pluviale prin santuri stradale. Astfel, concomitent cu realizarea investiției vor fi realizate lucrări de amenajare a canalului pentru a asigura o bună capacitate de captare și direcționare a apelor pluviale din santurile stradale nou propuse.

#### **II.8. Opțiuni ale populației**

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

Inițiativele administrației publice locale de a reglementa zona studiată și adiacentă sunt strict necesare pentru evitarea conflictelor funcționale între zonele rezidențiale și celelalte zone.

### **III.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Studiul s-a elaborat pe baza documentațiilor de urbanism legal aprobate și s-a corelat cu tema de proiectare a beneficiarului prezentei documentații, concluziile fiind reglementate prin cerințele urbanistice.

### **III.2. Prevederi ale P.U.G – RLU Salonta:**

Conform P.U.G Salonta, terenul studiat este reglementat ca facand parte din UTR 9, zona functionala L-locuire, subzona L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa.

### **III.3. Valorificarea cadrului natural**

Prezentul studiu respecta principiile si reglementarile cuprinse in PUG Salonta si vizeaza reglementarea si parcelarea terenului studiat in 3 loturi astfel:

#### **LOT 1 PROPUS:**

Destinatia actuala: L1-locuinte individuale existente (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta- amprenta lotului 1 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie L1-locuinte individuale existente);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 1 propus: 2,766.00 MP;

#### **LOT 2 PROPUS:**

Destinatia actuala: Rni- zona cu riscuri naturale (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta, amprenta lotului 2 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie Rni-zona cu riscuri naturale);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 2 propus: 5,582.00 MP;

#### **LOT 3 PROPUS:**

Destinatia actuala: Partial L1-locuinte individuale existente si partial Rni-zona cu riscuri naturale;

Destinatia propusa: cai de comunicatie rutiera (zone aferente strazilor, aleilor carosabile si intersectiilor);

Suprafata Lot 3 propus: 2,855.00 MP;

Categoria de folosinta actuala: arabil;

Categoria de folosinta propusa: drum public;

Se propune amenajarea la nivelul lotului 3 propus a doua strazi cu profile stradale de 17.00 m, respectiv 12.00 m pentru a contribui la conectivitatea parcelei la nivel local.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Constructiile nou propuse se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin aspect arhitectural.

### **III.4. Modernizarea circulatiei**

La parcela studiata accesul auto si pietonal se vor realiza dupa cum urmeaza:

- de pe latura Vestica - de la nivelul Strazii existente Gyori Jakab;

- de pe latura Nordica – se propune continuarea strazii 22 Decembrie, care sa traverseze parcea studiata, identificata cu nr.cad. 114205;

Profilul propus este de 17.00 m.

- de pe latura Sudica – se propunerea realizarea unui drum care sa asigure conectivitatea pe directia est-vest si care sa contribuie la dezvoltarea urbana a zonei studiate.

Profilul propus este 12.00 m.

- de pe latura Vestica - se propune continuarea strazii existente Strada George Enescu pana la intersectia cu noul drum propus pe latura sudica.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice și electrice și de telecomunicații.

În localități lățimea zonei străzii (care include: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă.

### **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare;

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe ;
- rezolvarea eficienței a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic al noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Se propun un număr de 60 apartamente. Conform PUG-Salonta, pentru un apartament se vor asigura 70% din numărul de locuințe. Astfel necesarul de locuri de parcare este 42 de locuri. În interiorul parcelelor studiate s-au asigurat 43 de locuri de parcare, iar în proximitatea terenurilor prin formarea profilelor noi stradale au mai fost propuse suplimentar 26 locuri de parcare. În total s-au asigurat 69 locuri de parcare.

### **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente/propuse vor fi prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție .

### **Sistematizare verticală**

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse.
- o bună scurgere a apelor de suprafață, captarea și dirijarea apelor pluviale, cu ajutorul santurilor stradale nou propuse.
- să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilele transversale pentru străzi. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

La propunerea de intervenție asupra străzilor din zonă luată în studiu s-a ținut cont de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, de modul de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare, pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

### III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata va cuprinde in principal:

- teren destinat pentru constructii nou propuse.
- zone verzi amenajate (amenajari ambientale, plantatii etc.) in jurul cladirilor nou propuse
- zone destinate circulatiei pietonale in jurul constructiilor si legaturi pietonale cu arterele pietonale propuse in zona.
- circulatii auto in incinta si parcare pentru masini si autoutilitare.
- suprafata luata in studiu este de 11,003 mp (din acte), 11,203 mp (masurata);

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementari urbanistice" propune reglementarea zonei, astfel ca in zona studiata vor coexista și colabora:

- constructii cu regim redus de înălțime;
- zona spatii verzi;
- zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente;
- zone de recreatie, locuri de joaca;

| <b>Bilant teritorial propus LOT 1</b> |                                       |                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Nr. crt.</b>                       | <b>Destinatia terenului</b>           | <b>Suprafata (mp)</b> | <b>Procent (%)</b>        |
| 1.                                    | Constructii (propuse)                 | 556 mp                | 20.10%                    |
| 2.                                    | Teren amenajat, platforme, circulatii | 893 mp                | 32.28%                    |
| 3.                                    | Spatiu verde amenajat in incinta      | 1317 mp               | 47.62%                    |
| 4.                                    | Suprfata desfasurata                  | 1930 mp               | -                         |
| 5.                                    | Suprafata teren                       | 2766 mp               | 100%                      |
| <hr/>                                 |                                       |                       |                           |
| 6.                                    | P.O.T. maxim                          | 35.00 %               | CONFORM<br>PUG<br>SALONTA |
| 7.                                    | C.U.T. maxim                          | 1.30                  |                           |
| 8.                                    | Regim de inaltime max.                | P+3E                  |                           |
| <b>SUPRAFATA TOTALA</b>               |                                       | <b>2766 MP</b>        | <b>100%</b>               |

| <b>Bilant teritorial propus LOT 2</b> |                                       |                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Nr. crt.</b>                       | <b>Destinatia terenului</b>           | <b>Suprafata (mp)</b> | <b>Procent (%)</b>        |
| 1.                                    | Constructii (propuse)                 | 985 mp                | 17.64%                    |
| 2.                                    | Teren amenajat, platforme, circulatii | 1822 mp               | 32.64%                    |
| 3.                                    | Spatiu verde amenajat in incinta      | 2775 mp               | 49.72%                    |
| 4.                                    | Suprfata desfasurata                  | 3527 mp               | -                         |
| 5.                                    | Suprafata teren                       | 5582 mp               | 100%                      |
| <hr/>                                 |                                       |                       |                           |
| 6.                                    | P.O.T. maxim                          | 35.00 %               | CONFORM<br>PUG<br>SALONTA |
| 7.                                    | C.U.T. maxim                          | 1.30                  |                           |
| 8.                                    | Regim de inaltime max.                | P+3E                  |                           |
| <b>SUPRAFATA TOTALA</b>               |                                       | <b>5582 MP</b>        | <b>100%</b>               |

| <b>Bilant teritorial propus LOT 3</b> |                                       |                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Nr. crt.</b>                       | <b>Destinatia terenului</b>           | <b>Suprafata (mp)</b> | <b>Procent (%)</b>        |
| 1.                                    | Constructii (propuse)                 | 0.00 mp               | 0.00%                     |
| 2.                                    | Teren amenajat, platforme, circulatii | 1914 mp               | 67.04%                    |
| 3.                                    | Spatiu verde amenajat in incinta      | 341 mp                | 11.94%                    |
| 4.                                    | Locuri de parcare amenajate           | 600 mp                | 21.02%                    |
| 5.                                    | Teren drum public                     | 2855 mp               | 100%                      |
| 6.                                    | P.O.T. maxim                          | -                     | CONFORM<br>PUG<br>SALONTA |
| 7.                                    | C.U.T. maxim                          | -                     |                           |
| 8.                                    | Regim de inaltime max.                | -                     |                           |
| <b>SUPRAFATA TOTALA</b>               |                                       | <b>2855 MP</b>        | <b>100%</b>               |

### **Regim tehnic- propus:**

#### **LOT 1 PROPUS:**

Destinatia actuala: L1-locuinte individuale existente (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta- amprenta lotului 1 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie L1-locuinte individuale existente);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 1 propus: 2,766.00 MP;

#### **LOT 2 PROPUS:**

Destinatia actuala: Rni- zona cu riscuri naturale (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta, amprenta lotului 2 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie Rni- zona cu riscuri naturale);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 2 propus: 5,582.00 MP;

#### **LOT 3 PROPUS:**

Destinatia actuala: Partial L1-locuinte individuale existente si partial Rni-zona cu riscuri naturale;

Destinatia propusa: cai de comunicatie rutiera (zone aferente strazilor, aleilor carosabile si intersectiilor);

Suprafata Lot 3 propus: 2,855.00 MP

Categoria de folosinta actuala: arabil;

Categoria de folosinta propusa: drum public;

Se propune amenajarea la nivelul lotului 3 propus a doua strazi cu profile stradale de 17.00 m, respectiv 12.00 m pentru a contribui la conectivitatea parcelei la nivel local.

**P.O.T .maxim propus pe amplasamentul studiat pentru lotul 1 si 2: 35.00% ;**

**C.U.T. maxim propus pe amplasamentul studiat pentru lotul 1 si 2: 1.30;**

**Amplasarea fata de aliniament:**

Aliniamentele propuse au fost stabilite in functie de specificul zonei si de retragerile impuse.

**Pentru parcela studiata** aliniamentele obligatorii fata de drumurile existente si propuse sunt:

RETRAGERE LATURA NORD – MIN. 7.00M (DAR NU MAI PUTIN DE H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

Regim de inaltime maxim – Max. P+3E;

Inaltimea maxima admisa: 14 m de la cota 0.00

Se vor amenaja minim 42 locuri de parcare in incinta. Se propune un total de 69 locuri de parcare pe parcela si pe strazile adiacente nou propuse.

Zone verzi amenajate – min 20% din suprafata parcelei.

Suprafata minima lot constructibil : 1500 MP;

**SUPRAFETE/INDICI EXISTENTI INAINTE DE DEZMEMBRARE:**

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>SUPRAFATA TEREN INITIAL STUDIAT (DIN ACTE)</b> | <b>11,003 MP</b> |
| <b>SUPRAFATA TEREN INITIAL STUDIAT (MASURATA)</b> | <b>11,203 MP</b> |
| P.O.T EXISTENT                                    | 0.00%            |
| C.U.T EXISTENT                                    | 0.00             |

**Se propune dezmembrarea terenului initial studiat, identificat cu nr. Cadastral 114205 in 3 loturi dupa cum urmeaza:**

**LOT 1 PROPUS:**

RETRAGERE LATURA NORD – MIN. 7.00M (DAR NU MAI PUTIN DE H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

Regim de inaltime maxim – Max. P+3E;

Locurile de parcare vor fi amenajate la nivelul lotului 3 propus, in cadrul profilelor stradale prevazute pentru drumurile nou propuse.

Zone verzi amenajate – min 20% din suprafata parcelei.

Suprafata minima lot constructibil : 1500 MP;

**SUPRAFETE/INDICI PROPUSI – LOT1:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>SUPRAFATA LOT 1 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE</b> | <b>2,766.00 MP</b> |
| P.O.T PROPUS LOT 1                             | <b>35.00%</b>      |
| C.U.T PROPUS LOT 1                             | <b>1.30</b>        |
| REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS LOT 1           | <b>P+3E</b>        |

**UPRAFETE/INDICI PROPUSI LA FAZA DE PROIECT:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>SUPRAFATA LOT 1 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE</b>    | <b>2,766.00 MP</b> |
| <b>SUPRAFATA CONSTRUITA – CORP 1</b>              | <b>556 MP</b>      |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA – CORP 1</b>             | <b>1930 MP</b>     |
| <b>SUPRAFATA UTILA – CORP 1</b>                   | <b>1372 MP</b>     |
| <b>P.O.T PROPUS LOT 1 – LA FAZA DE PROIECT</b>    | <b>20.10%</b>      |
| <b>C.U.T PROPUS LOT 1 – LA FAZA DE PROIECT</b>    | <b>0.70</b>        |
| <b>REGIM DE INALIME PROPUS LA FAZA DE PROIECT</b> | <b>P+3E</b>        |

**LOT 2 PROPUS:**

RETRAGERE LATURA NORD – MIN. 7.00M (DAR NU MAI PUTIN DE H/2);  
RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI  
EXISTENTE SI NOU PROPUSE;  
RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI  
EXISTENTE SI NOU PROPUSE;  
Regim de inaltime maxim – Max. P+3E;  
Locurile de parcare vor fi amenajate la nivelul lotului 3 propus, in cadrul profilelor  
stradale prevazute pentru drumurile nou propuse.  
Zone verzi amenajate – min 20% din suprafata parcelei.  
Suprafata minima lot constructibil : 1500 MP;

**SUPRAFETE/INDICI PROPUSI – LOT 2:**

|   |             |
|---|-------------|
| SUPRAFATA LOT 2 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE | 5,582.00 MP |
| P.O.T PROPUS LOT 2                      | 35.00%      |
| C.U.T PROPUS LOT 2                      | 1.30        |
| REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS LOT 2    | P+3E        |

**SUPRAFETE/INDICI PROPUSI LA FAZA DE PROIECT:**

|   |             |
|---|-------------|
| SUPRAFATA LOT 2 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE     | 5,582.00 MP |
| SUPRAFATA CONSTRUITA – CORP 2               | 985 MP      |
| SUPRAFATA DESFASURATA – CORP 2              | 3527 MP     |
| SUPRAFATA UTILA – CORP 2                    | 2483MP      |
| P.O.T PROPUS LOT 2 – LA FAZA DE PROIECT     | 17.64%      |
| C.U.T PROPUS LOT 2 – LA FAZA DE PROIECT     | 0.63        |
| REGIM DE INALTIME PROPUS LA FAZA DE PROIECT | P+3E        |

**LOT 3 PROPUS:**

Locurile de parcare propuse in cadrul profilelor stradale prevazute pentru drumurile  
nou propuse. – 60 locuri  
Zone verzi amenajate in cadrul profilelor stradale nou propuse.

|  |             |
|--|-------------|
| SUPRAFATA LOT 3 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE      | 2,855.00 MP |
| P.O.T PROPUS LOT 3                           | -%          |
| C.U.T PROPUS LOT 3                           | -           |
| CAI DE COMUNICATII RUTIERE – DRUMURI PUBLICE |             |

Dimensiuni exterioare maxime Corp 1 propus: 31.90 x 24.785 M

Dimensiuni exterioare maxime Corp 2 propus: 44.02 x 49.03 M

Inaltime maxima Corp 1 – 14.00 m, fata de cota 0.

Inaltime maxima Corp 2 – 14.00 m, fata de cota 0.

Inaltime maxima propusa - H maxim - 14.00 m, fata de cota 0.

**Imprejmuiri propuse:**

Amplasamentul studiat nu va fi imprejmuit, accesul realizandu-se in mod liber  
la nivelul acestuia.

### III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare :

#### **Canalizare:**

În proximitatea parcelei studiate exista retea de canalizare menajera. Astfel obiectivele propuse (Corpul 1 si Corpul 2 – locuinte colective) se vor racorda la sistemul centralizat al localitatii. Coloanele de canalizare se preiau cu ajutorul unor camine de colectare si de aici deversate in rețeaua de canalizare existenta in zona parcelei studiate. Toate conductele vor fi montate ingropate cu adancimea minima de inghet conform legislatiei in vigoare.

Înainte de începerea lucrărilor se va obține, prin grija beneficiarului, avizul tehnic de racordare la rețeaua furnizorului, aviz care condiționează începerea lucrărilor.

**Rețele electrice.** Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata din rețeaua publica. Se va asigura iluminatul interior, iluminatul exterior si instalatie electrica de forta. Contorizarea se realizeaza la nivelul tabloului general. Înainte de începerea lucrărilor se va obține, prin grija beneficiarului, avizul tehnic de racordare la rețeaua furnizorului, aviz care condiționează începerea lucrărilor de instalații electrice.

Soluția de branșare și amplasarea echipamentului de măsurare a energiei electrice se va realiza în baza unui proiect tehnic elaborat conform fișei de soluție emisă de S.D.E.E. competentă, comandat de beneficiarul lucrării.

**Alimentarea cu apa:** Sursa de alimentare cu apa rece pentru consum menajer se va realiza prin racord la rețeaua edilitara de apa potabila existenta in zona parcelei. Presiunea si debitul de apa vor fi asigurate de catre rețeaua edilitara. Se propune extinderea rețelei de apa pana la obiectivele nou propuse.

Sistemul de alimentare cu apă va furniza apă pentru necesități domestice și administrative pentru cladirile proiectate. Sistemul de alimentare cu apă va fi alimentat de la rețeaua de apă a municipiului Salonta. Conducta de alimentare cu apă, va fi localizată subteran în zonele tehnice. Contorul general de apă, se va monta în căminul exterior imediat lângă intrarea pe proprietate. Apa va servi toaletele și spălătoarele din cadrul incaperilor și a spațiilor comun. Conductele principale de alimentare cu apă vor fi situate în tavanul fals sau aparent. Țevile verticale de alimentare cu apă vor fi plasate în ghene speciale și țevile de distribuție vor fi instalate în tavanele false sau în pereți. Țevile de alimentare cu apa vor fi izolate împotriva înghețului și a căldurii excesive. Țevile de alimentare cu apă din zonele neîncălzite vor fi protejate cu cablu special pentru încălzire.

Instalații de alimentare cu apa menajera rece, calda: au rolul de a asigura alimentarea cu apa pentru consum menajer a armaturilor obiectelor sanitare, la debitele si presiunile de utilizare normate.

**Instalații termice.** Incalzirea spatiilor din locuinta se va face cu ajutorul incalzirii in pardoseala ce functioneaza cu agentul termic provenit de la centrala tip pompa de cladura, amplasate in depozite.

**Instalația de apa calda:** Apa calda va fi asigurata de pompele de caldura si/sau de boiler electric.

**Evacuarea deseurilor:** Deseurile provenite din activitatea desfasurata presupune volume mici si materiale cu grad scazut de poluare de aceea nu necesita masuri speciale de depozitare si tratare, astfel ca simpla lor colectare in containere si transportarea lor pe baza unei contract de prestari servicii cu o firma specializata in domeniu este suficienta. Pentru posibile modificari, bransamente si racorduri se vor consulta institutiile care gestioneaza rețelele.

### III.7. Protecția mediului

Se asigură necesarul de spațiu verde atât pe parcela cât și în limita domeniului public. În plus se va asigura transportul și depozitarea controlată a deșeurilor.

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de construcție și activitate, dar nu mai puțin de o suprafață minimă de 20% de spații verzi din suprafața parcelei. Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă (dacă este cazul). Apele pluviale vor fi direcționate și colectate la nivelul canalelor existente în proximitatea parcelei studiate, pe laturile SUD-VEST și care vor fi amenajate concomitent cu demararea lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiție.

### III.8. Obiective de utilitate publică - studiate prin P.U.Z.:

- se propune reglementarea terenului studiat în vederea construirii;
- relațiile zonei cu vecinătățile și localitatea;
- reglementarea tehnică a amplasamentului și funcțiunii în vederea autorizării;
- rezolvarea circulației și acceselor carosabile și pietonale;
- propunerea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare, echiparea edilitară.

Se propun 2 obiective de utilitate publică:

- se propune continuarea străzii 22 Decembrie pe latura nordică a terenului. Obiectivul de utilitate publică va avea un profil de 17.00 m cu trotuare, zone verzi, locuri de parcare și carosabil.

- strada de legătură pe latura sudică a amplasamentului va avea un profil stradal de 12.00 m și va dispune de carosabil, trotuar, pistă pentru biciclete, parcuri și zone verzi.

| Denumire OUP  | Suprafața (mp): | Lungime (ml): | Categoria de interes |
|---|-----------------|---------------|----------------------|
| Teren aferent<br>Continuării străzii 22<br>Decembrie              | 1155 mp         | 72.84 ml      | Importanță: Locală   |
| Teren aferent străzii<br>de legătură din sudul<br>amplasamentului | 1700 mp         | 136.94 ml     | Importanță: Locală   |

### IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

#### -Terenuri proprietate publică

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi. De asemenea parcela studiată se află în proprietatea publică a Municipiului Salonta.

#### -Terenuri proprietate privată a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată al orașului în zona studiată.

#### -Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

#### IV. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE :

##### IV.1. Categoriile principale de interventie – prioritati :

- se propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii ;
- relatiile zonei cu vecinatatile si localitatea;
- reglementarea tehnica a amplasamentului si functiunii in vederea autorizarii;
- rezolvarea circulatiei si acceselor carosabile si pietonale;
- propunerea dezvoltarii infrastructurii tehnico edilitare, echiparea edilitara;

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată. Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Dupa avizarea de către toți factorii locali, planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al orasului Salonta. Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

##### Etapizarea investitiei :

Etapa I – elaborare P.U.Z. in conditiile unui aviz de oportunitate si obtinere avize;

Etapa II – D.T.A.C. numai dupa aprobarea P.U.Z. si cu respectarea intocmai a prevederilor acestuia si obtinere avize.

Oradea, Aprilie, 2025.

Sef. Proiect:

arh. Varga Kovacs Andrei



Proiectant de specialitate:

arh. Raluca E.A. Covacescu



## B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT CONSTRUIRE

### I.01 – Obiectul proiectului:

Denumirea obiectului de investitii:

„P.U.Z.– CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE CU REGIM DE INALTIME P+3 IN  
MUNICIPIUL SALONTA, JUDETU BIHOR“

Beneficiar:

**MUNICIPIUL SALONTA**

**Reprezentat prin primar TOROK LASZLO**

Adresa: Jud. Bihor, Mun. Salonta, Str. Republicii, Nr.1;

Amplasament:

**Mun. Salonta, Nr. Cadastral 114205, Nr. Carte Funciara 114205 UAT Salonta, Jud.  
Bihor;**

Proiectant de specialitate:

**COVACESCU E.A. RALUCA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

Adresa: Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Cometei, Nr. 2;

CIF: 32550798

Proiectant general:

**S.C. WALK STUDIO S.R.L.**

Numar proiect: **120/2022;**

Numar contract: **124/2022;**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal ;**

Data elaborarii: **Aprilie, 2025;**

### Dispozitii generale:

#### 1.Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

#### 2.Baza legala a elaborarii

- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;

-**Legea nr. 50/1991**- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-**Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009**-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-**Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

#### 3.Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## CUPRINS

### TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

### TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

#### **1 . Utilizare functionala**

- A. Utilizari admise;
- B. Utilizari admise cu conditionari
- C. Utilizari interzise;
- D. Interdictii temporare

#### **2. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor**

- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- accese carosabile;
- inaltimea constructiilor;
- spatii verzi si plantate;
- imprejmuiri

#### **3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T);
- coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.);

## TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

### 1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

**Prezentul regulament se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.Z. astfel:**

Conform PUG Salonta, parcela studiata este localizata in UTR 9, zona functionala L-locuire, subzona L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa.

**Vecinătățile** amplasamentului sunt:

Latura Nordica a parcelei este amplasata perpendicular pe str. 22 Decembrie, delimitata de proprietati private si zone cu risc natural. Latura sudica a terenului este flancata de o zona de productie agricola. Deasemenea terenul studiat este delimitat pe latura vestica si estica de proprietati private, zone de locuinte, respectiv str. Gyori Jakab pe vest.

### 2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general(P.U.G.),
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Documentatii de urbanism aprobate anterior

Regulament local de urbanism - P.U.Z.

## **TITLUL 2. PRESCRIPTII EXISTENTE LA NIVEL DE ZONA.**

### **1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Regim tehnic – existent:**

L1-locuinte individuale existente si Rni-zona cu riscuri naturale-terenuri pe care stagneaza apa;

Terenul studiat , cu o suprafata 11,003 de mp (din acte) si 11,203 mp (masurata), conform C.F. Se afla in intravilanul Municipiului Salonta.

#### **Regim tehnic - propus :**

**Se propune dezmembrarea terenului studiat, identificat cu CAD. 114205 in 3 loturi, dupa cum urmeaza:**

#### **LOT 1 PROPUS:**

Destinatia actuala: L1-locuinte individuale existente (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta- amprenta lotului 1 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie L1-locuinte individuale existente);

Destinatia propusa: L3-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 1 propus: 2,766.00 MP;

#### **LOT 2 PROPUS:**

Destinatia actuala: Rni- zona cu riscuri naturale (conform analizelor efectuate asupra PUG Salonta, amprenta lotului 2 se suprapune in totalitate pe zona cu destinatie Rni-zona cu riscuri naturale);

Destinatia propusa: L3- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

Suprafata Lot 2 propus: 5,582.00MP;

#### **LOT 3 PROPUS:**

Destinatia actuala: Partial L1-locuinte individuale existente si partial Rni-zona cu riscuri naturale;

Destinatia propusa: Cai de comunicatii - drumuri;

Categoria de folosinta actuala: arabil;

Categoria de folosinta propusa: drum public;

Se propune amenajarea la nivelul lotului 3 propus a doua strazi cu profile stradale de 17.00 m, respectiv 12.00 m pentru a contribui la conectivitatea parcelei la nivel local.

#### **A. UTILIZARI ADMISE (UTILIZARE FUNCTIONALA PROPUSA)**

- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3;

#### **B. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ.

Functiunea dominanta a zonei: rezidentiala.

Functiuni complementare admise ale zonei: servicii, comert, recreere;

Functiunea propusa pentru terenul stuiat si reglementat: locuinte colective in blocuri;

Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate.

### **C. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise utilizările altele decât cele admise la punctul A. și B.

Construire pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile în conformitate cu prevederile legii.

Construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice.

### **D. INTERDICTII TEMPORARE**

- în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

- în zonele rezervate pentru utilități (apa, canal, rețele, drumuri etc.)

- în zonele cu riscuri naturale potențiale, până la eliminarea factorilor prin lucrări specifice (desecări, canalizare, construire santuri stradale etc.)

## **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **U.T.R. L3:**

Se admit dezmembrări ale terenului reglementat în vederea realizării loturilor propuse prin prezentul P.U.Z. și a tramei stradale aprobate prin P.U.Z. (a se citi prezentul regulament împreună cu Planșa de Regim juridic și Circulația terenurilor).

Pentru zona de locuire se acceptă parcelări/dezmembrări cu respectarea unei suprafețe minime de 1500 mp pentru o parcelă, cu excepția loturilor destinate parcarilor sau echipamentelor edilitare care pot avea suprafețe mai mici; în cazul în care se dorește dezmembrarea, aceasta se acceptă cu condiția să se respecte o distanță de minim H/2 între construcții, dar nu mai puțin de 6.00 m.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentele propuse au fost definite în funcție de specificul zonei și de străzile nou propuse. Retragerile laterale și posterioare au fost definite conform codului civil, conform regulamentului general de urbanism și conform propunerii arhitecturale:

**Pentru terenul studiat** aliniamentele obligatorii față de drumurile existente și propuse sunt:

RETRAGERE LATURA NORD – MIN. 7.00M (DAR NU MAI PUTIN DE H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(DAR NU MAI PUTIN DE H/2) - STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

**Toate retragerile față de aliniament se citesc împreună cu Planșa de Reglementări Urbanistice, parte componentă a prezentului P.U.Z.**

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu H/2 a clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Terenul studiat este localizat în partea sudică a municipiului Salonta, având două cai principale de acces: Str. Gyori Jakab (pe latura vestică) și Str. 22 Decembrie (pe latura nordică) - care însă se oprește la nivelul parcelei studiate. Prin analiza PUG-ului Salontei s-a constatat dorința de continuare a străzii 22 Decembrie care va genera tăierea parcelei inițial studiate. Pentru o bună conectivitate a parcelei studiate se propune dezvoltarea unei rețele stradale la nivelul terenului studiat pentru a asigura accesibilitatea pe toate laturile mai sus prezentate. Astfel se propune realizarea unei legături (drum) pe latura nordică, pe direcția est-vest care să fie racordată la Strada Gyori Jakab (latura vestică). De asemenea se propune continuarea Strazii 22 Decembrie care se va racorda cu drumul nou propus pe direcția est-vest. Prin prezentul P.U.Z. a mai fost analizată posibilitatea prelungirii Strazii George Enescu (existente) pentru ca și aceasta să fie racordată la drumul nou propus pe direcția est-vest și asigurând accesibilitate pietonală și auto pe latura estică a sitului studiat.

La parcela studiată accesul auto și pietonal se vor realiza după cum urmează:

- de pe latura Vestică - de la nivelul Strazii existente Gyori Jakab;  
- de pe latura Nordică - se propune continuarea străzii 22 Decembrie, care să traverseze parcela studiată, identificată cu nr.cad. 114205;

Profilul propus este de 17.00 m.

- de pe latura Sudică - se propune realizarea unui drum care să asigure conectivitatea pe direcția est-vest și care să contribuie la dezvoltarea urbană a zonei studiate.

Profilul propus este 12.00 m.

- de pe latura Vestică - se propune continuarea străzii existente Strada George Enescu până la intersecția cu noul drum propus pe latura sudică.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice și electrice și de telecomunicații.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se propun un număr de 60 apartamente. Conform PUG-Salonta, pentru un apartament se vor asigura 70% din numărul de locuințe. Astfel necesarul de locuri de parcare este 42 de locuri. În interiorul parcelelor studiate s-au asigurat 43 de locuri de parcare, iar în proximitatea terenurilor prin formarea profilelor noi stradale au mai fost propuse suplimentar 26 locuri de parcare. În total s-au asigurat 69 locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții”.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi 4 niveluri, respectiv **P+3E**. Hmax.cornisa/Atic= 14.00 m, de la cota 0.00;

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomanda asigurarea necesarului de spatiu verde atat pe parcela cat si in limita domeniului public. In plus se va asigura transportul si depozitarea controlata a deseurilor.

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de construcție și activitate, dar nu mai puțin de o suprafață minimă de 20% de spații verzi din suprafața parcelei.

## ÎMPREJMUIRI

Amplasamentul studiat nu va fi împrejmuit, accesul realizându-se în mod liber la nivelul acestuia.

## POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- **Procentul de ocupare a terenului** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. - **POT maxim = 35%**.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei  
**CUT maxim = 1.30**

Sef. Proiect:

**arh. Varga Kovacs Andrei**  
**S.C. WALK STUDIO S.R.L.**

Oradea, Aprilie, 2025.



Proiectant de specialitate:

**arh. Raluca E.A. Covacescu**

