

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z. LOCUINȚE ANL,-BAZA SPORTIVĂ

### 1. INFORMAȚII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII  
ȘI BAZA SPORTIVĂ în mun.Salonta str.Puskin

#### 1.1 Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SALONTA

#### 1.2 Scurtă prezentare

Municipiul Salonta este o localitate urbană, cu grad înalt de importanță în județul Bihor, ocupând poziția a doua, după municipiul Oradea, ca și număr de locuitori. Urbea reprezintă un pol de interes și pentru comunele și localitățile învecinate, deservind o mare parte dintre locuitorii zonei, prin unitățile administrative, de învățământ și serviciile oferite.

#### Deficiențe ale situației actuale:

Ca prim aspect legat de subiectul prezentei descrieri, se poate evidenția faptul că, pe lângă alte obiective care privesc dezvoltarea localității, asigurarea spațiilor și condițiilor de locuire, reprezintă un imperativ în activitatea administrației municipale, care intenționează să ofere localnicilor motive pentru care să rămână integrați în comunitatea locală, în contextul în care, marile centre urbane din vecinătate reușesc să atragă tot mai multă populație.

#### Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Dezvoltarea localității, este direct proporțională cu dimensiunea localității, atât din punct de vedere al suprafeței construite, și echipare edilitară, dar mai ales din punctul de vedere al numărului de locuitori participanți la activitățile urbane, și consumatori de servicii, și dotări, într-un cuvânt: comunitatea locală. Prin urmare stabilizarea cetățeanului pe plan local, prin ofertarea unui cadru optim în care să îi fie asigurate în primul rând nevoile principale (cum ar fi și locuirea), reprezintă un pas pozitiv.

De asemenea, realizarea obiectivului de investiții va presupune în mod automat dezvoltarea fondului construit al localității, și extinderea zonei deservite de utilități.

#### Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

Solicitanții de locuințe sunt localnici tineri, oameni capabili, care prin cererea adresată își prezintă intenția de a fi parte a comunității municipiului Salonta cel puțin în viitorul apropiat. Nerealizarea obiectivului propus, va duce la amânarea soluționării cererilor pentru atribuirea unei locuințe, venite din partea unui segment social cu potențial mare de participare la viața urbană activă. Rezultatul acestei amânări va putea fi, probabil, pierderea

unei părți importante a populației căreia, nu i se oferă condiții de locuire, pe plan local, oamenii simțindu-se nevoiți să se orienteze spre alte centre urbane atractive.

### **Prezentarea obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiție propus existente în zonă**

Municipiul Salonta deține în prezent două centre de locuințe pentru tineri, construite cu finanțare ANL. Pe de o parte blocurile, Z1...Z4 construite în anii 2004, 2008 în Piața Democrației (4 blocuri în regim de înălțime S+P+4E, conținând fiecare câte 15 apartamente tip Z cu două camere), iar pe de altă parte blocurile situate în zona Puskin (două blocuri în regim de înălțime S+P+3E, conținând un total de 40 de apartamente și 20 de garsoniere).

Vis a vis de grupul de locuințe colective descris anterior situat pe strada Puskin, se află amplasamentul destinat obiectivului propus și amplasamentului unei bazei sportive care v-a deservi atât zona de locuințe colective cât și zona de locuințe individuale.

Planul Urbanistic General al Municipiului Salonta, prevede pentru amplasamentul ales ca locație pentru obiectivul propus, funcțiunea de locuire. Prevederile noului PUG aflat în curs de reactualizare, stabilește pentru zona studiată condiții de construibilitate specifice locuințelor colective cu regim de înălțime de peste trei niveluri supraterane.

### **Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției**

Ținta investiției tratate prin prezentul document este concretizată în câteva aspecte justificate, cum ar fi: asigurarea necesarului de locuințe pentru comunitatea locală, din segmentul tânăr, dezvoltarea fondului construit al localității, în special cel cu caracter urban (locuințe colective cu regim mediu de înălțime), dezvoltarea edilitară a zonei.

De asemenea, aferent obiectivului principal de investiție vor fi cuprinse pe de o parte lucrările de sistematizare a amplasamentului, privind amenajarea incintei cu accese, alei, spații verzi, locuri de joacă, iluminat public, mobilier urban, etc, iar pe de altă parte asigurarea utilităților (alimentare cu apă curentă, canalizare menajeră, gaze naturale, electricitate, telefonie și fibră optică) la limita incintei, prin extinderea subterană a acestora de la coloanele/rețelele care asigură necesarul edilitar al blocului de vis-a-vis.

## **2.INFORMAȚII PRIVIND REGIMUL TERENULUI**

### **2.1Regimul Juridic**

Amplasamentele studiate pe care urmează să fie implementate proiectele propuse, sunt situate în intravilanul municipiului Salonta, în partea de sud a localității .

Conform extraselor CF 101269 nr,cad 101269, parcela cu geometrie triunghiulară este proprietate privată a municipiului Salonta, cota actuală 1/1,iar CF113745 cu nr.cad113745 proprietate publică a mun.Salonta cota actuală 1/1.

Servituți care grevează asupra imobilului nu sunt.

Zona studiată nu se suprapune peste arii naturale protejate. De asemenea, în zonă sau în apropiere nu se regăsesc obiective înscrise pe listele monumentelor istorice sau naturale și nici nu intenționează administrația să o cuprindă.

### **2.2 Regimul Economic**

- Folosinta actuala: teren arabil
- Destinatia stabilita prin planurile de urbanism: zona de locuințe individuale potrivit Certificatului de urbanism nr.784 din 27.07.2021
- Reglementari fiscale: intravilan - zona de impozitare B
- Rangul localității: II

### **2.3 Regimul Tehnic**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 14238/1995 faza PUG, aprobată prin HCLOS nr. 94/1995, cu actualizarea aprobată prin HCLOS nr. 4/2000, prelungit prin HCLMS nr. 198/2013, HCLMS nr. 211/2015 și ulterior prin HCLMS nr.

186/2018, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință UTR10, Zona funcțională L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Prevederile noului PUG aflat în curs de actualizare, stabilește pentru zona studiată condiții de construibilitate specifice locuințelor colective cu regim de înălțime de peste trei niveluri supraterane precum și pentru funcțiuni complementare zonei de locuințe colective și anume , servicii comerciale ,sport , agrement.

### **3. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI PROPUȘ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE INVESTIȚII**

#### **Descriere succintă a amplasamentului propus**

Amplasamentul studiat este localizat în partea de sud a municipiului Salonta, în imediata vecinătate a blocurilor ANL construite în anii 2010. Terenul destinat amplasării blocurilor de locuințe are o geometrie triunghiulară, este plan fără denivelări, și este delimitat pe toate laturile de rețeaua locală de drumuri. Pentru baza sportivă terenul are formă dreptunghiulară cu suprafața de 13202 mp.

Suprafața terenului destinat locuințelor colective este de 4105 mp

#### **Relația cu zonele învecinate, acces existente și/sau căi de acces posibile**

Locația are ca și vecinătăți zone de locuire individuala (la vest), colectivă (blocurile ANL la răsărit), și terenuri libere de construcții destinate amplasării de locuințe individuale (la sud).

Accesul pe amplasament se va realiza din str.Puskin dar putând fi stabilit, pe oricare dintre laturile parcelei.

#### **Surse de poluare existent în zonă**

Nu este cazul. Zona este destinată locuirii, până la cea mai apropiată unitate industrială activă existând o distanță de minim 500m.

#### **Particularități de relief**

Relieful este specific zonei de câmpie, fără denivelări naturale majore.

#### **Nivel de echipare tehnico-edilitară**

Zona învecinată este acoperită cu utilități precum: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, alimentare cu apă curentă menajeră, canalizare (în curs de extindere prin programul CNI), fibra optică, servicii de salubritate.

Asigurarea utilităților la limita de proprietate a lotului studiat se rezumă, în cel mai complex caz la traversarea străzii dintre amplasament și blocurile existente.

#### **Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare**

Zona construcțiilor și amenajărilor, este afectată de rețele electrice care alimentează zonă de locuințe ANL existente. Se vor respecta soluțiile tehnice stabilite de operatorul rețelei și după caz se vor impune măsurile stabilite. Protecția rețelelor se rezumă la respectarea cerințelor minimale prevăzute de normativele în vigoare pentru intersecții, și racorduri la rețelele locale.

#### **Posibile obligații de servitute**

Loturile studiate sunt libere de sarcini sau servitute.

#### **Condiționări constructive determinate de starea tehnică sau sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții**

Amplasamentul studiat este liber de construcții, astfel că nu e necesară condiționarea constructivă. Se va ține cont de condițiile de stabilitate a solului.

#### **Reglementări urbanistice aplicabile zonei, conform documentațiilor de urbanism aprobate (PUG/PUZ, RLU)**

Conform prevederilor PUG al Municipiului Salonta și ale Regulamentului local de urbanism în vigoare , zona rezervată pentru construirea noilor blocuri de locuințe precum și a bazei sportive necesită elaborarea prezentei documentații de urbanism.

**Existența pe amplasament sau în zona imediat învecinată a unor monumente istorice/monumente de arhitectura sau situri arheologice. Conditionari specifice**

În zona studiată sau în imediata vecinătate nu întâlnim monumente istorice sau arhitecturale, precum nici situri arheologice.

**Destinație și funcțiuni**

Pentru zona studiată funcțiunea este de locuințe colective L3, incinta propunându-se a fi amenajată cu dotări specifice zonelor de locuit: alei, spații verzi, spații de joacă, parcări, etc. Iar pentru zona bazei sportive funcțiunea dominantă este de sport și agrement. Destinația construcțiilor va fi de locuire colectivă: apartamente în regim de închiriere.

**Date tehnice specifice preconizate**

NUMAR TRONSOANE: 3

REGIM DE ÎNALȚIME: P+3E cu spatiu tehnic

NUMAR SCARI: 5

NUMAR APARTAMENTE/SCARA: 12

CATEGORIA DE IMPORTANȚA C

CLASA DE IMPORTANȚA : III

GRAD DE REZISTENȚA LA FOC III

SUPRAFATA TEREN 4105 mp

SUPRAFATA STUDIATA 23907,78 mp

REGIM DE INALTIME P+3E

H. max. + 13,74 m

Hl nivel curent 2.6 m

- BL 1

PARTER 236,07 mp

ETAJ 1 231,4 mp

ETAJ 2 231,4 mp

ETAJ 3 218,03 mp

TOTAL BL1 Sdesf=916,9 mp

- BL 2

PARTER 472,07 mp

ETAJ 1 462,75 mp

ETAJ 2 462,75 mp

ETAJ 3 449,62 mp

TOTAL BL2 1847,19 mp

- BL 3PARTER 472,07 mp

ETAJ 1 462,75 mp

ETAJ 2 462,75 mp

ETAJ 3 449,62 mp

TOTAL BL3 1847,19 mp

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFASURATĂ (SDC) 4611,28 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA BL 1 266,6 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA BL 2 524,3 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA BL 3 524,3 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA 1315,2mp

**POT 35% pentru zona de locuințe colective**

**POT 30% Baza sportivă**

**CUT propus = 1,12 pentru zona locuințelor colective**

**CUT propus = 0,30 pentru zona bazei sportive (parcări, vestiare)**

De asemenea, atașat obiectivului principal de investiție vor fi cuprinse pe de o parte lucrările de sistematizare a amplasamentului, privind amenajarea incintei cu accese, alei, spații verzi, locuri de joacă, iluminat public, mobilier urban, etc, iar pe de altă parte asigurarea utilităților (alimentare cu apă curentă, canalizare menajeră, gaze naturale, electricitate, telefonie și fibră optică) la limita incintei, prin extinderea subterană a acestora de la coloanele/rețelele care asigură necesarul edilitar al blocului de vis-a-vis.

### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

• Zona studiată, ca parte a Unității Teritoriale de Referință nr.10 –, cuprinde în prezent subzona de locuit L cu subzona L4b- locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD sau PUZ .Conform PUG reglementările din zonă sunt L4b -zonă de locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD sau PUZ , mărimea lotului minim 550 mp POT max 35% CUT maxim 0,5 front la stradă 18 m , maxim locuințe /ha -17 regim de înălțime max P+2 nivele , retrageri de la stradă minim 4m m retrageri laterale conform cod civil front la strdă minim 12 m pentru clădiri izolate și minim 8 m pentru clădiri înșiruite , suprafața minimă a parelei 150 mp și 200 mp la clădiri înșiruite respectiv izolate , adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea , parcaj obligatoriu pe lot -minim 1loc/locuință , spațiu verde minim 10% din suprafața lotului. Ccr - zona de cai de comunicatie rutiera.

Se propune modificarea funcțiunii zonei de locuit individual în zonă de locuit colectiv și funcțiuni complementare servii comerț va cuprinde atât subzona de locuit (L1), cât și zonele funcționale pentru servicii (S). Lscom și sport și agreement Sp

Se propune modificarea subzonei de locuințe individuale în locuințe colective L3 ,Lscom și Sp.

#### **BILANȚ TERITORIAL**

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime (S+P+3E)	4105	0	1437	35.00%
Subzona sport agreement	13202,00	0,00%	3960,1	30.00%
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>	<b>21827</b>	<b>0</b>	<b>21827</b>	<b>100,00 %</b>

#### **INDICI URBANISTICI**

POT maxim =	35% pentru locuințe colective 20% servicii, comerț 30% sport agreement
C.U.T. maxim =	1,2 pentru locuințe colective,servicii comerț 0,3 pentru sport și agreement

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei – L3,Scom

Utilizări permise

- locuințe colective
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- servicii (comerț de cartier), învățământ preșcolar

Utilizări complementare admise zonei:

- zone verzi

Utilizări interzise:

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care, prin natura lor, prezinta un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulatie rutieră. Astfel de unitati vor fi retrase față de circulatie și mascate prin perdele de vegetatie înaltă si medie.

Înălțimea constructiilor si retrageri:

retrageri cu respectarea codului civil.

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P+3E

Utilizarea functionala a terenurilor în cadrul zonei - Sp

Utilizări permise

- baze și amenajări sportive, recreere, perdele de protecție, parcări.
- echipamente publice specifice zonei .

Utilizări complementare admise zonei:

-functiuni servicii comerț.

Utilizări interzise:

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care, prin natura lor, prezinta un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulatie rutieră. Astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatie si mascate prin perdele de vegetatie înaltă si medie.

Înălțimea constructiilor si retrageri:

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS - Parter

Dezvoltarea echipării edilitare:

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul Situația existentă.

ÎNTOCMIT  
arh. Muth Octavian

