

MEMORIU -OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI
COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)**

Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
BENEFICIAR	PATOVAN VASILE – NICOLAE-FLORIN ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ, reprezentată prin Patovan Vasile-Nicolae-Florin
ADRESA LUCRARE	Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649
PROIECT NR.	271 / 2025
PROIECTANT GENERAL	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	Iulie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea PATOVAN VASILE – NICOLAE-FLORIN ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ, reprezentată prin Patovan Vasile-Nicolae-Florin, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 303 din 05.09.2025 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 115161, 115162, 114649 Salonta, respectiv în nr. CAD. 115161, 115162, 114649.**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza Studiu de Oportunitate Are o suprafața de 4 868 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar -nr.cad.115161:Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura cota actuală 1/1(A1, A1.1, A1.2) se notează instituirea patrimoniului de afecțiune asupra SO SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE – NICOLAE-FLORIN ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ, reprezentată prin Patovan Vasile-Nicolae-Florin
PROIECT NR.271 / 2025

cotei de proprietate sub B9.10, în favoarea lui PATOVAN VASILE - NICOLAE-FLORIN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ (A1, A1.1, A1.2), cf. CF nr.115161/2025 -Salonta.

-nr.cad.115162, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit 155 MP-întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează patrimoniul de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

-nr.cad.114649, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, A1.1.C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte, întăbulare drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează instituirea patrimoniului de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 115161 – C.F. 115161 Salonta– Suprafață teren 3 713 mp

Nr.Cad. 115162 – C.F. 115162 Salonta– Suprafață teren 155 mp

Nr.Cad. 114649 – C.F. 114649 Salonta– Suprafață teren 1 000 mp

Beneficiarul dorește schimbarea de destinație a terenului și a clădirilor în spații comerciale,birouri, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem și parcări..

Obiectul lucrării PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor și este amplasat în nord, estul localității.

Folosința actuală:

-nr.cad.115161 teren în suprafață de 3 713 mp, cu categoria de folosință curți construcții(159 mp), pășune(655 mp), arabil(1822 mp), construcții existente pe teren: c1, c2-anexe magazie. Pe teren sunt edificate construcții

-nr.cad.115162, teren parțial împrejmuit în suprafață de 155 mp, având următoarele categorii de folosință -32 mp arabil, 123 mp curți construcții.

-nr.cad.114649, teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, având categoria de folosință curți construcții de locuințe:C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte

Destinația propusă:conform UTR 9 Salonta - L1-locuințe existente cu regim mic de înălțime P, P+1, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiune continuăRangul localității:II-în conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;

Destinația propusă: zonă propusă de servicii, alimnetate publică, birouri,panouri publicitare, totem și parcare.

SO SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE – NICOLAE-FLORIN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, reprezentată prin Patovan Vasile-Nicolae-Florin

PROIECT NR.271 / 2025

Rangul localității: În conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;

1.3.1. Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 94/1995, și HCLMS 209/2023 de prelungire a valabilității P.U.G.

Terenul se află în UTR 9 L1 locuințe existente cu regim mic de înălțime P, P+1, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiune continuă;

POT max. = 35%

CUT max.=0,5

Acces existent din strada Aradului

Prevederi ale documentațiilor de urbanism, care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire: nu sunt, nu este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

1. P.U.G. Salonta, Regulamentul Local de Urbanism
2. Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

1. Nu este cazul

Date statistice:

- nu este cazul

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor.

Accesul la parcelă se realizează pe latura vestică, din strada Aradului.

Se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI

COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE). Accesul la parcelele studiate se realizează pe latura vestică, din strada Aradului.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

- SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI

COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

INDICI TEHNICI PROPUȘI:

Zonă servicii

P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
45,00 %	2,0

BILANȚ TERITORIAL

NR. CF. 115161, 115162, 114649 SALONTA

Zona	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata [mp]	Procent	Suprafata [mp]	Procent
1.Teren curți construcții	4 868,00	100,00%	0,00	0,00%
2.Zonă servicii	0,00	0,00%	2.190,6	45,00%
3.Zonă verde	0,00	0,00%	973,6	20,00%
4.Suprafața pentru circulații	0,00	0,00%	1 703,8	35,00%
Total suprafață teren S.O.	4 868,00	100,00%	4 868,00	100,00%

Reglementările urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Accesibilitatea la caile de comunicare și modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Aradului.
Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 115161,115162,114649, unde se va face schimbarea de destinație și se vor amplasa clădirile cu funcțiunea de servicii, propunem următoarea rezolvare:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă

Oportunitatea proiectului:

Se consideră oportună propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

pe amplasamentul descris, în zonă mai există funcțiuni similare, este la strada principală, strada Aradului, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

1.7 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor.

Indicatorii urbanistici propusi sunt: POT max:45%, CUT max 2.0

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se întocmeste pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte clădirile cu destinație servicii.

1.8 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale pentru servicii, stabilirea condițiilor de acces și echipare.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

Indicatorii urbanistici existenți pentru terenul cu nr.cad.115161,115162,114649 – POT = 35%,
Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr.cad.115161,115162,114649 sunt: POT 45%, și CUT 2.00.

1.9 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE:

Propunerea făcută se refera la o zona studiată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar:

Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura pe un teren în proprietate privată,

în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de

investitor. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă



Întocmit,

arch. Urb. Vandici Viana Laura

