

A.MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL:

CAP.I - DATE GENERALE

I.01 – Obiectul proiectului:

Denumirea obiectului de investitie:

„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:

S.C. ARCHISTUFF STUDIO S.R.L

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: **2023;**

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 vestica 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;
- relatiiile 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 PROPUASA: 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 – P+7;
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 – P+7;
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. 565 din 09.06.2022 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 – P+7. 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 vestică) si Str. 22 Decembrie (pe latura nordica)- care inasa 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 vestică 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 vestică 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 vestică). 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 locuint 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 caii 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. 565 din 09.06.2022 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 analizarii documentatiei de mai sus mentionate 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 DEZVOLTARII, SITUATIA EXISTENTA:

II.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Salonta, avand caracter preponderent rezidential, fiind amplasata in zona functionala L-locuire, subzona L1-

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

Prin P.U.Z s-a propus reglementarea amplasamentului si dezmembrarea acestuia in 3 loturi pentru a facilita realizarea investitiei: CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE CU REGIM DE INALTIME P+3 IN MUNICIPIUL SALONTA, UDETUL BIHOR;

Procentul de ocuparea a terenului, limita de implantare a constructiilor si regimul de inaltime se vor stabili in reglementarile PUZ sau PUD. Functiunea dominanta a zonei: rezidentiala, functiuni complementare admise: servicii, comert cu caracter local;

II.2.Incadrarea in localitate

a.Pozitia zonei in intravilanul localitatii:

Zona studiata, in suprafata de 11,003 mp (din acte) si 11,203 mp (masurata) se afla in intravilanul municipiului Salonta si este situata in partea de Sud a acestuia (acces la Strada Gyori Jakab-latura vestica si Strada 22 Decembrie- latura nordica).

b.Relationarea zonei cu vecinatatile imediate:

Zona este dezvoltata in mod divers, latura vestica 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 vestica de Strada Gyori Jakab.

Prin propunerea de mobilare urbanistica se studiaza integrarea cat mai armonioasa a obiectului inserat cu scopul dezvoltarii zonei in concordanta cu caracterul actual al acesteia si pentru a asigura o crestere a calitatii spatiului 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.Characteristici 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 acces 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.



Fig.2 Strada 22 Decembrie.

La parcela studiata accesele 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 Vestica - 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 Corp 01 propus: 31.90x14.30 M;
Dimensiuni exterioare Corp 02 propus: 44.02x14.30 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 - 7.00M (MIN. H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST - 6.00M(MIN. H/2-STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

RETRAGERE LATURA SUD - 5.00M(MIN. 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 faptice,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 studiata nu beneficiaza de suprafete plantate sau spatii verzi/parcuri publice. Dupa dezmembrarea parcelei in cele 3 loturi, spatiile verzi aferente fiecarui lot vor fi dupa cum urmeaza:

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

g.Principale disfunctionalitati

In ansamblu, zona se confrunta cu urmatoarele disfunctionalitati principale:

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

II.6. Echipare edilitara

In prezent exista retea de alimentare cu electricitate in vecinatatea parcelei pozate de-a lungul strazilor 22 Decembrie si Gyori Jakab. Odata cu realizarea investitiei, aceasta se va racorda la reseaua de electricitate.

De asemenea exista si retea de alimentare cu apa si canalizare, telefonizare si gaz, astfel ca noile constructii propuse se vor racorda la aceste utilitati.

In proximitatea amplasamentului studiat, pe laturile nord si vest se remarca prezenta unui canal de captare a apelor pluviale, care concomitent cu realizarea proiectului, va fi amenajat pentru a capta si directiona apele pluviale

II.7. Probleme de mediu

Zona studiata beneficiaza de o densitate mica de constructii, avand destinatia de locuire. S-a identificat faptul ca parcela studiata este incadrata partial in subzona Rni-zona cu riscuri naturale, terenuri pe care stagneaza apa, motiv pentru care conform certificatului de urbanism nr.565 din 09.06.2022 terenul prezinta o interdictie de construire pana la rezolvarea lucrarilor hidrotehnice – canalizarea apelor pluviale prin santuri stradale. Astfel, concomitent cu realizarea investitiei vor fi realizate lucrari de amenajare a canalului pentru a asigura o buna capacitate de captare si directionare a apelor pluviale din santurile stradale nou propuse.

II.8. Optiuni ale populatiei

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

Initiativele administratiei publice locale de a reglementa zona studiata si adiacenta sunt strict necesare pentru evitarea conflictelor functionale intre zonele rezidentiale si celelalte zone.

III.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul s-a elaborat pe baza documentatiilor de urbanism legal aprobate si s-a corelat cu tema de proiectare a beneficiarului prezentei documentatii, concluziile fiind reglementate prin cerintele 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 – P+7;

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 – P+7;

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);

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 accesele 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 Vestica - 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.

Parcaje și garaje

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

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe ;

- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic al noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Nr. Parcaje nou propuse – 60 de locuri in profilele stradale nou propuse.

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 verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse.
- o buna scurgere a apelor de suprafata , captarea si dirijarea apelor pluviale, cu ajutorul santurilor stradale nou propuse.
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica.

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 profilurile 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 zona luata in studiu s-a tinut 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 vârsta 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;

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 – P+7;

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 – P+7;
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);

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% ;

C.U.T. maxim propus pe amplasamentul studiat 1.00;

Amplasarea fata de aliniament:

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

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

RETRAGERE LATURA NORD -MIN. 7.00M (MIN. H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST -MIN. 6.00M(MIN. H/2-STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE);

RETRAGERE LATURA SUD -MIN. 5.00M (MIN. H/2)- STRAZI EXISTENTE SI NOU PROPUSE;

Regim de inaltime maxim – Max. P+4E;

Inaltimea maxima admisa: 14 m

Se vor amenaja minim 60 locuri de parcare/ parcela sau 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:

SUPRAFATA TEREN INITIAL STUDIAT (DIN ACTE) 11,003 MP

SUPRAFATA TEREN INITIAL STUDIAT (MASURATA) 11,203 MP

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 (MIN. H/2);

RETRAGERE LATURA EST, VEST -MIN. 6.00M(MIN. H/2);

RETRAGERE LATURA SUD -MIN. 5.00M (MIN. H/2);

Regim de inaltime maxim – Max. P+4E;

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:

SUPRAFATA LOT 1 PROPUS DUPA DEZMEMBRARE	2,766.00 MP
P.O.T PROPUS LOT 1	35.00%
C.U.T PROPUS LOT 1	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS LOT 1	P+4E

SUPRAFETE/INDICI PROPUSI LA FAZA DE PROIECT:

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

LOT 2 PROPUS:

RETRAGERE LATURA NORD -MIN. 7.00M (MIN. H/2);
 RETRAGERE LATURA EST, VEST -MIN. 6.00M(MIN. H/2);
 RETRAGERE LATURA SUD -MIN. 5.00M (MIN. H/2);
 Regim de inaltime maxim – Max. P+4E;
 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	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS LOT 2	P+4E

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 INALIME 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

Imprejmuiri propuse:

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

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare :

Canalizare:

In 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua edilitara de apa potabila existenta in zona parcelei. Presiunea si debitul de apa vor fi asigurate de catre reseaua 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 zonle 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.

Instalatii 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.

Instalatii 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.

Instalatia 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 retelele.

III.7. Protectia mediului

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

Pentru constructiile propuse vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de constructie si activitate, dar nu mai puțin de o suprafata minima de 20% de spatii verzi din suprafata parcelei. Toate constructiile vor fi racordate la reseaua tehnico-edilitara existenta.(daca este cazul). Apele pluviale vor fi directionate si colectate la nivelul canalelor existente in proximitatea parcelei studiate, pe laturile SUD-VEST si care vor fi amenajate concomitent cu demararea lucrarilor de executare a obiectivelor de investitie.

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

- 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.

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 afla in proprietatea publica a Municipiului Salonta.

-Terenuri proprietate privată a primăriei

Nu exista terenuri proprietate privata al orasului in zona studiată.

-Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

IV.CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE :

IV.1.Categorii 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, Februarie ,2023.

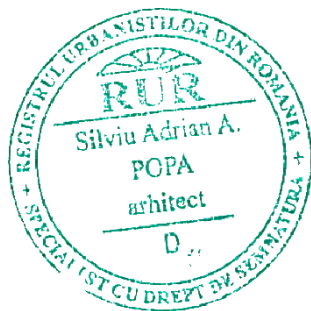
Sef. Proiect:

arh. Varga Kovacs Andrei



Urbanist:

Arh. Popa Silviu Adrian



Urbanist:

Arh. Sim Rodica



BORDEROU**A. PIESE SCRISE PUZ, ACTE, AVIZE :**

1. Borderou;
2. Certificat de urbanism;
3. C.I.F – Primaria Orasului Salonta;
4. Copie act de identitate reprezentant beneficiar- primar;
5. Extras de carte funciara - teren studiat;
6. Plan de amplasament si detalieri imobil;
7. Memoriu de prezentare – PUZ;

B. PIESE DESENATE ARHITECTURA:**Piese desenate P.U.Z:**

- | | |
|--|--------------|
| 1.Plan de incadrare in zona/localitate | 1:10000 U01; |
| 2. Plan de incadrare in P.U.G | 1:5000 U02; |
| 3.Analiza situatiei existente | 1:1000 U03; |
| 4.Reglementari urbanistice | 1:1000 U04; |
| 5.Mobilare urbanistica orientativa propusa | 1:1000 U05; |

Sef. Proiect:

arh. Varga Kovacs Andrei

Oradea, Iulie ,2023.