



Salonta, str. George Coşbuc, nr. 26/A, jud. Bihor;  
CUI: 30019137, J05/514/2012  
arhitectura@topsr.ro  
0744.60.69.64.



## **FOAIE DE CAPAT**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII  
COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE”**

**ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.**

Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, jud. Bihor

**Beneficiar :** **SC MIRUS ABC SRL**

Mun. Salonta, str. Tincii nr. 14, jud Bihor

**Proiectant general :** **S.C. GRAFI TOP S.R.L.**

Salonta, str. George Coşbuc nr. 26/A, jud. Bihor;

**Proiectant urbanism :** **B.I.A. OLOGU IOAN**

Mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 47, bl. A4, ap. 8, jud. Bihor;

prin. arh. Ologu Ioan

**Topografie :** **ing. MARISCAS CRISTIAN GABRIEL**

**Faza de proiectare :** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Iulie 2021**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE SI DESENATE**

#### **PIESE SCRISE:**

01. FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. CERTIFICAT DE URBANISM
04. EXTRAS DE CARTE FUNCARA
05. ACTE DE PROPRIETATE
06. CADASTRU
07. MEMORIU GENERAL
08. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### **PIESE DESENATE:**

- |            |  |
|------------|--|
| <b>01U</b> | PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE                                    |
| <b>02U</b> | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ORTOFOTO - TOPOCADASTRAL                 |
| <b>03U</b> | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ZONIFICARE/FUNȚIUNI                      |
| <b>04U</b> | PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR                          |
| <b>05U</b> | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE            |
| <b>06U</b> | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE |
| <b>07U</b> | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG SALONTA                                   |

## MEMORIU GENERAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### „EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE”

#### ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, jud. Bihor

#### 1. Obiectul documentației

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Cadrul legal

#### 2. Analiza situației existente

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară

- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Disfuncționalități
- 2.9. Opțiuni ale populației

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentale
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Mun. Salonta
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Descrierea lucrărilor propuse
- 3.5. Modernizarea circulației
- 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.
- 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Protecția mediului

### 4. Concluzii

## 1. Obiectul documentației

### 1.1. Date de recunoastere a documentației

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL „EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE”

**Amplasament:** Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, jud. Bihor;

**Beneficiar:** SC MIRUS ABC SRL  
Mun. Salonta, str. Tincii nr. 14, Jud. Bihor

**Proiectant:** S.C. GRAFI TOP S.R.L.  
C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;  
com. Batar, sat Arpasel nr.163, jud. Bihor;

### 1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale municipiului Salonta în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului național și județean, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Propunerile ce se avansează vor trebui să coreleze de asemenea, potențialul economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului SC MIRUS ABC SRL în scopul extinderii zonei comerciale existente pentru construirea unor noi spații comerciale și de depozitare, zona fiind situată în Mun. Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. Cad 110184, 103523, 103524 și 113386, jud. Bihor. Parcelele studiate sunt teren intravilan situat în zona funcțională

**Iulie 2021**

L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită cu regim mic de înălțime P, P+1E, P.O.T. maxim: 35%; pentru clădiri cu funcțiuni complementare autorizarea se face pe bază PUD sau PUZ, regim de înălțime maxim P+2 nivele. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 553 / 04.06.2021 eliberat de către Consiliul Județean Bihor sunt: Întocmire documentație de urbanism PUZ – Extindere zonă comercială pentru construire spații comerciale și spații de depozitare, pe baza avizului de oportunitate.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ – EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE în zona de locuințe individuale situate în UTR 8-L1 Salonta.

În baza acestui P.U.Z. se va urmări parcurgerea procedurii legale de întocmire a documentațiilor pe specialități pentru executarea lucrărilor de construcții, Etapa II DTAC, PTh etc, și implementarea proiectului.

Inițiativa dezvoltării unor zone rezidențiale și ale unor zone de servicii și comerț, face parte dintr-o strategie mai largă, de a îmbunătăți și diversifica calitatea serviciilor în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătăți și dezvolta mediul urban rezidențial din zona studiată care și în momentul de față este o zonă preponderant de locuire.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multe obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime., P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- regimul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Municipiul Salonta ;
- Baza topografică constând în planuri cadastrale ;
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;

### 1.4. Cadrul legal

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z." aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

- Normele Codului Civil;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea 289/2006;
- Ordonanța nr. 27/2008 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
- Ordonanța nr. 7/2011 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
- Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare (OUG 214/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea drumurilor nr. 131/1974 și HG nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 1996
- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației și Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei.
- Legile, STAS-urile și normativele aflate în vigoare.

## 2. Analiza situației existente

### 2.1. Evoluția zonei

Proprietățile luate în studiu pentru elaborarea P.U.Z. și obținerea autorizației de construire sunt amplasate în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, având numărul CF. 110184,103523, 103524, 113386 și respectiv numerele cadastrale 110184,103523, 103524, 113386 ale localității Salonta.

Suplimentar acestor terenuri, se studiază și suprafața de teren de cca. 216 mp situată la intersecția str. Tincii și Matei Corvin, în continuarea parcelei cu nr.cad. 113386, teren ce se propune prin prezentul studiu a fi concesionat pentru a asigura, împreună cu terenul de colț, o suprafață mai mare destinată amenajării de parcări ce vor deservi zona comercială propusă.

Municipiul Salonta este la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Micherechi.

Cu o suprafață de 170,04 km<sup>2</sup>, Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea. Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de pârâul Culișer și cu resurse de apă termală neexploatate.

Parcelele se află în aliniament la frontul stradal al străzii Tincii, din care parcela cu nr.cad. 113386 este o parcelă de colț situată la intersecția cu str. Matei Corvin. Toate parcelele sunt accesibile în prezent auto și pietonal din Str. Tincii. Strada Tincii – DJ795 - este o arteră principală a municipiului aflată în continuarea străzii Gyorgy Kulin pe direcția Salonta-Tinca, ce pornește din intersecția cu sens giratoriu între strada Oradiei și strada Republicii – DN79/E671, cu un prospect variabil de cca 21 m, variabil în zona studiată, compus din carosabil de 3,50 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare. Strada Matei Corvin – este o stradă secundară ce pornește din str. Tincii, cu un prospect variabil de cca. 16 m. Parcela studiată cu nr.cad. 113386, fiind de colț, are front atât la str. Tincii cât și la str. Matei Corvin.

Terenurile studiate sunt proprietatea beneficiarului, SC MIRUS ABC SRL, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Salonta terenul se află în intravilanul localității Salonta, într-o zonă de locuit, în UTR 8 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită cu regim mic de înălțime P, P+1E, P.O.T. maxim: 35%, conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 pentru prelungirea valabilității PUG. În această zonă autorizările pentru construcții cu funcțiuni complementare se fac pe baza de P.U.Z. sau P.U.D și necesită obținerea unor avize de mediu, aprobări de la autoritățile competente.

Municipiul Salonta împreună cu satele componente sunt racordate la SEN, sistemul energetic național, prin LEA 20 kv .

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri construite (curți construcții) proprietate privată, cu funcțiunea predominantă de locuire cu case unifamiliale cu regim redus de înălțime conform P.U.G. Salonta.

## 2.2. Încadrarea în localitate

- Vecinătăți:

**Nord:** Strada Tincii – acces existent;

**Est:** Proprietate privată – persoană fizică;

**Vest:** Strada Matei Corvin – intersecția cu str. Tincii;

**Sud:** Strada Matei Corvin și Proprietate privată – persoană fizică;

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

- Conditii geomorfologice

Municipiul Salonta se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia Salontei mai exact în Câmpia de Vest.

- Climă

Din punct de vedere al condițiilor de climă și al încadrării în hărțile climaterice ale României, terenul se află în zona I climatică, având o climă temperat-continentală cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală în această zonă este de 11,6 grade, fiind o climă de câmpie. Din punct de vedere al zonării climatice pentru perioada de iarnă, terenul este situat în zona II climatică.

## 2.4. Circulația

Accesul rutier și pietonal la amplasament în momentul de față se face de pe str. Tincii, arteră principală a municipiului, cât și la nivel județean fiind legătura Salonta-Tinca.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului Salonta folosința actuală a terenului – curți construcții (locuințe individuale și spații comerciale).

Pe parcelele studiate există în total 7 construcții cu suprafața totală de 1387 mp, cu funcțiuni diverse conform actelor anexate, din care construcțiile de pe parcelele noi cu funcțiuni de case de locuit să fie demolate în viitor pentru eliberarea parcelei în vederea realizării construcțiilor viitoare.

Nr.cad. 110184: o casă de locuit cu suprafața construită de 124 mp, Parter și o anexă cu suprafața desfășurată de 30 mp, Parter, ce se vor demola într-o etapă viitoare.

Nr.cad. 103524: o construcție administrativă și social culturală parter de 555 mp și două construcții anexe parter de 43 mp, respectiv 266 mp.

Nr.cad. 103523: o construcție administrativă și social culturală parter de 229 mp.

Nr.cad. 113386: o casă de locuit cu suprafața construită de 140 mp, Parter

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentație terenul are o suprafața de 4089,00 mp din actele de proprietate și după măsurătorile cadastrale.

P.O.T. existent = 33,92%

C.U.T. existent = 0,34

- Regimul juridic

Parcelele studiate se situează în intravilanul Municipiului Salonta conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 - terenuri Intravilane cu o construcții existente, înscrise în CF. NR. 110184, 103523, 103524, 113386, nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, proprietar SC MIRUS ABC SRL.

- Regimul economic

Conform **CF. nr. 110184** – str. Tincii nr. 15;

Categoria de folosință: curți construcții (1292 mp);

Conform **CF. nr. 103524** – str. Tincii nr. 13;

Categoria de folosință: curți construcții (1339 mp);

Conform **CF. nr. 103523** – str. Tincii nr. 11;

Categoria de folosință: curți construcții (712 mp);

Conform **CF. nr. 113386** – str. Tincii nr. 9;

Categoria de folosință: curți construcții (746 mp);

Destinația propusă: comerț-depozitare și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Teren situate în zona de impozitare D.

- Regimul tehnic

Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 4305,00 mp (0,430 ha),

din care:

suprafața parcelelor proprietatea beneficiarului 4089,00 mp – suprafața măsurată  
suprafața terenului propus spre concesiune 216,00 mp .

## 2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare cu alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice, de telefonie fixă și mobilă și rețele de gaze naturale. Viitoarele construcții se vor bransa la aceste rețele.

## 2.7. Probleme de mediu

Prin realizarea investiției propuse nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele în mod curent conform legislației în vigoare. Funcțiunea actuală a terenului este de curți construcții. Prezenta investiție nu va avea o sursă/componentă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Investiția propusă nu va crea zgomot sau vibrații. Sursa majoră de zgomot și vibrații este drumul existent în zonă, str. Tincii.

Nu se constată în acest moment în zona activității poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Calitatea aerului:

Nu se poate vorbi de poluare a aerului în zona studiată, și nici de depășiri ale concentrațiilor maxime admise. Arderea combustibililor (cărbune, produse petroliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenușă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

Calitatea apei:

Calitatea apei freatică este afectată datorită apelor uzate menajere care se pot infiltra în pânza de apă freatică. Există local bazine vidanjabile din beton cu 1 sau 2 compartimente, la unele construcții.

Calitatea solului:

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzone sau gospodărie individuală, în zonele populate. Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces.

Pubelele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari/firme și societatea de salubritate.

## 2.8. Disfuncționalități

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități principale:- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nereprezentativ și nefinalizat – fiind o zonă rezidențială în curs de dezvoltare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Se vor respecta opțiunile populației , precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

### 3. Reglementări urbanistice

#### 3.1. Înscrierea în funcțiunea generală a zonei

Nu există studii de fundamentare sau proiecte anterioare cunoscute până la demararea prezentului P.U.Z. pentru zona în studiu.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Salonta

Conform P.U.G. Municipiul Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995. În această zonă UTR 8 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită cu regim mic de înălțime P, P+1E, P.O.T. maxim: 35%; pentru clădiri cu funcțiuni complementare autorizarea se face pe bază PUD sau PUZ. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația de curți construcții, și prin prezentul proiect se propune funcțiunea de locuire – COMERȚ-DEPOZITARE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază – curți construcții.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 33,92%, C.U.T. existent= 0,34)
- teren relativ plan, nu implică amenajări de terasamente, consolidări, mișcări de volume construite, astfel încât cadrul natural rămâne neschimbat în urma remodelării urbanistice a zonei studiate.

#### 3.4. Descrierea lucrărilor propuse

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE” în Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15 nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fii realizate în cadrul investiției sunt:

- EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE.

### 3.5. Organizarea circulației

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată.

Profilele străzilor Tincii și Matei Corvin descrise în capitolele anterioare se păstrează fără modificări.

Pentru accesul auto în incinta se va amenaja intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din str. Tincii și din strada Matei Corvin pentru parcare auto amenajată.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 20% din suprafața amenajată;

- dimensionarea corectă a gabaritelor căilor de acces se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, impuse cu dispoziții, legi și ordine ale Ministerului Protecției Mediului, Sănătății și alte Hotărâri Guvernamentale.

- de pe platformele betonate se vor colecta apele pluviale.

### 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.

#### 3.6.1. Elemente de Temă

- definirea unităților și subunităților teritoriale ce urmează a fi modificate prin Planul Urbanistic Zonal propus;
- stabilirea funcțiunii de “Comerț-depozitare” –pentru construcțiile propuse în cadrul proiectului conform Planșei 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și Planșei 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI – MOBILARE.
- stabilirea P.O.T. și C.U.T. propuși conform prevederilor R.G.U. pentru tipul de funcțiune propusă;
- respectarea suprafeței de spații verzi amenajate conform procentului prevăzut în R.G.U. pentru funcțiune;
- realizarea căilor de circulație;

### 3.6.2. Factori caracteristici de Temă

Factori cu impact pozitiv:

- condiții de construibilitate topo-morfo-geologice relativ normale
- diversificarea funcțiunilor complementare ale zonei prin crearea unor spații comerciale noi de interes local;
- schimbarea destinației parcelei nu necesită intervenție semnificativă.

Factori cu impact negativ:

- relativă alterare a caracterului funcțional (reducerea suprafeței de zone verzi) .

### 3.6.3. Zonificarea teritoriului

Documentația se întocmește pentru definirea condițiilor de construire pentru terenurile din intravilanul municipiului Salonta - funcțiunea existentă este mixtă: de zonă de locuințe – casă de locuit (nr.cad. 110184 și 113386), și zonă de comerț-servicii (nr.cad. 103523 și 103524) în municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafată de S.teren măsurată = 4089 mp adică 0,409 ha., conform actelor de proprietate. Zona adiacentă parcelei cu nr.cad. 113389, proprietatea publică a Mun. Salonta este propusă pentru concesionare în vederea amenajării parcării pentru clineți, conform planșelor anexate, suprafața totală de concesionat fiind cca. 216,00 mp.

#### 3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prin proiect se vor stabili retragerile propuse față de conturul exterior al terenului.

Construcțiile propuse/permise în zonă : COMERȚ-DEPOZITARE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Sunt interzise orice fel de construcții si amenajări care prezintă pericol, și prin natura lor au aspect dezagreabil sau compromis aspectul general al zonei.

Aliniament:

Retrageri față de strada Tincii - 0,0 m față de limita stradală a terenului.

Retrageri față de strada Matei Corvin – 0,0 m față de limita stradală a terenului

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

- min. 2,00 m față de limita posterioară
- min. 2,00 m față de limita laterală estică.

#### 3.6.5. Regim de înălțime

Pentru zona de locuire propusă se propune următorul regim de înălțime maxim:

S+P+1E+M

Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local pe bază unor documentatii P.U.Z. sau P.U.D.

#### 3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Pentru zona COMERȚ-DEPOZITARE Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,00.

Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

**Suprafata terenului studiat pentru schimbare destinație = 4089,00 mp**

**Suprafata terenului propus pentru concesionare = 216,00 mp**

**Suprafață teren totală studiată = 4305,00 mp**

P.O.T. existent = 33,92%

C.U.T. existent = 0,34

P.O.T. maxim propus = 60,00%

C.U.T. maxim propus = 1,00

<b>SUPRAFATA PARCELE/TERENURI STUDIATE, NR.CAD. 110184, 103523, 103524, 113386 PROPRIETATE BENEF.</b>	<b>4089,00 mp</b>	<b>0,409 ha</b>	<b>100,00%</b>
<b>SUPRAFATA PARCELE/TERENURI STUDIATE - schimbare destinatie</b>	<b>4089,00 mp</b>	<b>0,409 ha</b>	<b>100,00%</b>
<b>TEREN DOMENIU PUBLIC AL MUN. SALONTA PROPUS PT. CONCESIONARE</b>	<b>216,00 mp</b>	<b>0,022 ha</b>	
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA</b>	<b>1387,00 mp</b>	<b>0,139 ha</b>	<b>33,92% din 4089,00</b>
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA</b>	<b>2450,00 mp</b>	<b>0,245 ha</b>	<b>60% din 4089,00</b>
<b>SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA</b>	<b>1387,00 mp</b>	<b>0,139 ha</b>	<b>33,92% din 4089,00</b>
<b>SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M</b>	<b>4089,00 mp</b>	<b>0,409 ha</b>	<b>100% din 4089,00</b>
<b>P.O.T. EXISTENT</b>	<b>33,92 %</b>	<b>C.U.T. EXISTENT</b>	<b>0,34</b>
<b>P.O.T. MAXIM PROPUS</b>	<b>60,00 %</b>	<b>C.U.T. MAXIM PROPUS</b>	<b>1,00</b>

### 3.6.7. Împrejmuiri

Perimetrul este împrejmuire cu gard din beton pentru a asigura paza și pentru prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibile accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

Se va asigura paza permanenta a obiectivului pe parcursul implementării P.U.Z..

### 3.7. Echiparea tehnico-edilitară

Rețele electrice și telecomunicații

Se vor utiliza instalații proprii electrice. Amplasamentul are acces la rețeaua aeriană de electricitate de pe strada Tincii și la rețeaua de telefonie fixă și rețelele de telefonie mobilă ce acoperă zona studiată.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente pe strada Tincii.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor : teren intravilan, proprietate privata a persoanelor juridice.

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „EXTINDERE ZONĂ COMERCIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE” în Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. cad. 110184, 103523, 103524, 113386, jud. Bihor.

### 3.9. Protectia Mediului

Obiectivele prevazute in acest Plan Urbanistic Zonal nu au influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, sau apei.

Obiectivele prevazute în acest PUZ nu au influență pozitivă sau negativă semnificativă asupra calității vieții.

Obiectivele prevăzute în acest Plan Urbanistic Zonal au influență pozitivă asupra diversificării funcțiilor terenurilor din zona studiată.

Deșeurile generate vor fi colectate și eliminate în conformitate cu legislația în vigoare. Deșeurile vor fi depozitate selectiv în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii.

Având în vedere amplasarea localității, activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Plan Urbanistic Zonal au un impact pozitiv asupra aspectelor de mediu și a stării de confort a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății.

Propuneri de măsuri rezultate din PUZ și evaluarea de mediu:

a) Măsuri de protecție a SOLULUI și SUBSOLULUI

- Se vor amenaja spații de depozitare a materialelor minerale rezultate din excavatii și a celor aduse pe amplasament pentru construcție.

- Se va achiziționa material absorbant, care să poate fi utilizat în cazul unor poluări accidentale cu uleiuri.

- Se va amenaja un spațiu pentru colectarea selectivă a deșeurilor (PET, hârtie/carton, menajere amestecate, metalice); pentru colectarea deșeurilor menajere se vor achiziționa europubele;

- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță de către operatori autorizați la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

b) Măsuri de protecție a APEI DE SUPRAFAȚĂ și SUBTERANE

- Vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor din precipitații în organizarea de șantier.

- Nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protecția acestui factor de mediu deoarece platformele din incinta vor fi betonate și vor avea o pantă minimă pentru colectarea apelor pluviale

- Nu vor fi surse de scurgeri care ar putea deveni surse de poluare a cursului de suprafață sau apei subterane.

c) Măsuri de protecție a AERULUI

- Poluarea atmosferei va fi determinată în principal de manevrarea și transportul materialelor de construcție.

- Locuirea nu produce emisii în atmosfera.

d) Măsuri de protecție a BIODIVERSITĂȚII

- nu este cazul, deoarece, având în vedere caracteristicile proiectului, în perioada de funcționare nu vor fi generate emisii, deșeuri sau poluare fonică.

e) Măsuri de protecție a AȘEZĂRILOR UMANE ȘI SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuit și se va asigura paza, pentru a se elimina posibile accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

- Se va asigura paza permanentă a obiectivului.

- Se vor monta panouri avertizoare cu privire la pericolele existente în zonă.

- Se vor utiliza echipamentele de protecție.

Având în vedere că construcția propusă nu va desfășura activități care să genereze un impact asupra peisajului și patrimoniului cultural, nu este necesară stabilirea unor măsuri de diminuare a impactului.

## 4. Concluzii

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul avizării Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea zonei comerciale existente pentru construirea unor spații comerciale și spații de depozitare situată în Municipiul Salonta, str. Tincii nr. 9-15, nr. Cad. 110184, 103523, 103524 și 113389, jud. Bihor. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea și mobilarea terenului cu suprafața de 4089,00 mp (0,409 ha) de teren intravilan măsurat folosind actuala curți construcții, în zonă curți construcții – comerț-depozitare.

Au fost rezolvate accesul pe teren, accesul la construcții, garajul, aleile și spațiile verzi, zonele de parcare și accesul la acestea.

Amplasarea terenurilor și condițiile de constructibilitate ale parcelelor au condus la soluțiile urbanistice prezentate.



Salonta, str. George Coșbuc, nr. 26/A, jud. Bihor;  
CUI: 30019137, J05/514/2012  
arhitectura@topsr.ro  
0744.60.69.64.



Consideram că investiția propusă este posibilă, fezabilă, nu afectează caracteristicile zonei și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei și prin creșterea calității locului în municipiul Salonta.

Din analiza obiectivelor prevăzute în Plan Urbanistic Zonal se poate aprecia că toate propunerile sunt în corelare cu prevederile legislației sectoriale (sănătate, energie, resurse naturale etc.) și cu prevederile legislației în domeniul protecției mediului și nu influențează acesta.

Aplicarea măsurilor prevăzute în PUZ limitează, asigură baza dezvoltării durabile a localității și duce la creșterea economico – socială.

Intocmit:

Arh. Ologu Ioan