MUNICIPIUL SALONTA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA
Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor
CUI 4593423
Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733
e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro
web-site: www.salonta.net

H O T Ă R Â R E A
Nr. 71 din 30 APRILIE 2025

Privind aprobarea PUZ – Apartamentare imobil în 5 apartamente și transformarea spațiilor rezidențiale în spații comerciale, jud. Bihor, mun. Salonta, strada Kulin Gyorgy, nr. 1, nr. Cad. 110359

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – Apartamentare imobil în 5 apartamente și transformarea spațiilor rezidențiale în spații comerciale, jud. Bihor, mun. Salonta, strada Kulin Gyorgy, nr. 1, nr. Cad. 110359;
- Reținând Referatul de aprobare nr. 1365 din data de 22.04.2025 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 1365 din data de 22.04.2025 întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr. 81/22.03.2024 al Consiliului Județean Bihor – Direcția Arhitectului Șef, respectiv Avizul de Oportunitate nr. 9 din ședința CTATU din 19.07.2024, Avizul Arhitectului Șef al județului Bihor nr. 12 din ședința CTUAT din 10.03.2025;
- Planul Urbanistic General şi Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Salonta, aprobate prin HCLOS nr. 94/1995, actualizate prin HCLOS nr. 4/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCLMS nr. 198/2013, HCLMS nr. 211/2015 şi HCLMS nr. 207/2018 și HCLMS 209/2023;
- LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- NORMELE METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016;
- METODOLOGIA din 30 decembrie 2010 de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul 2701/2010;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin.(1) și alin.(3) lit.e), art.196 alin.(1) lit.a) și art.197-199 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Aprobarea documentației de urbanism PUZ – „Apartamentare imobil în 5 apartamente și transformarea spațiilor rezidențiale în spații comerciale” având amplasamentul în jud. Bihor, mun. Salonta, str. Kulin Gyorgy, nr. 1, nr. Cad. 110359.

Art. 2. Termenul de valabilitate al PUZ – „Apartamentare imobil în 5 apartamente și transformarea spațiilor rezidențiale în spații comerciale” având amplasamentul în jud. Bihor, mun. Salonta, str. Kulin Gyorgy, nr. 1, nr. Cad. 110359, jud. Bihor, este de 5 ani de la data aprobării sale.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează: Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului Judeţului Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Viceprimarul Municipiului Salonta
- Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Consiliul Județean Bihor - Direcția Arhitect-Șef
- Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bihor
- Serviciul de Dezvoltare Urbană
- Naghi Gheorghe Andrei

- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net – Monitorul Oficial Local.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
MANCIU Valentin -Iulian

Contrasemnează,
p. SECRETAR GENERAL
șef Serviciul Administrație Publică Locală
ALB Ioana - Simona

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritate absolută astfel:
Din 17 consilieri în funcţie, _17__consilieri prezenţi,__17_pentru, ____ împotrivă, ____ abţineri

Red./dact./ 7 ex.

P.U.Z.

APARTAMENTARE IMOBIL IN 5 APARTAMENTE SI TRANSFORMAREA SPATIILOR REZIDENTIALE IN SPATII COMERCIALE
mun. SALONTA - jud. BIHOR - str. Kulin Gyorgy, nr. 1 (nr. cadastral 110359)

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limita perimetru studiat
Limite de proprietati

FUNCTIUNI
Zona de locuinte L cu subzona L1 - zona de locuinte individuale existente
Zona Sc - zona spatii comerciale
Zona mixta - zona de locuinte si spatii comerciale
(spatiile de la parter se propun a fi spatii comerciale, iar mansarda ramane locuinta)
Zona TE - zona de constructii tehnico edilitare

Cai de comunicatii
Cai de comunicatie rutiere si alei pietonale
Acces la parcela auto / pietonal

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 9 DIN. 19.07.2024
A.O. ARHITECT [redacted]

Suprafata terenului studiat : 1.000 mp
Nr. CF 110359
Nr. cadastral 110359
S. teren - 701 mp
S. teren ce se cedeaza domeniului public - 0 mp
S. total teren proprietate privata dupa donare - 701 mp
- nu este cazul pentru largirea strazii existente -

Reglementari existente - zone de locuinte individuale existente:
locuinte individuale existente cu trama stradala constituita
regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - P+2E
P.O.T. maxim - 45,00 %
C.U.T. maxim - 1,50

Reglementari propuse - zona mixta de locuinte si spatii comerciale:
regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - P+2E
P.O.T. maxim - 70,00 %
C.U.T. maxim - 2,00
Retragere strada - 0,00 m - front stradal constituit
Retrageri laterale si spate - cu respectarea Codului Civil
Locuri de parcare - conform HG 525/1996 Anexa 5:
- 2 locuri de parcare pe marginea drumului pt. spatii de pana la 400 mp (S.c. parter = 310 mp) si
- 1 loc de parcare pt. locuinta in incinta imobilului

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR.....DIN.....20...
ARHITECT ŞEF,

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA + SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURA + RUR Cristian Marius I. MOLDOVAN arhitect DE

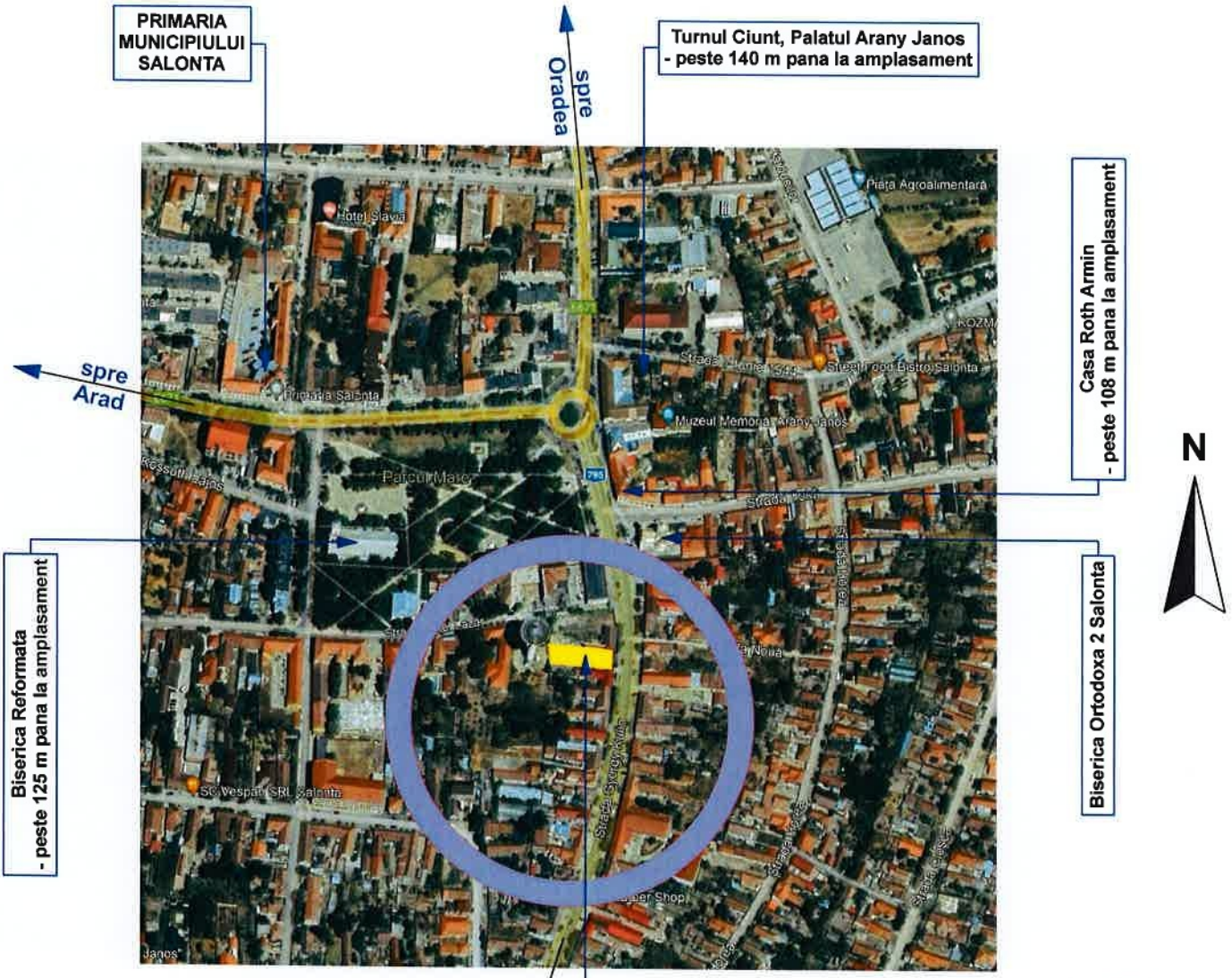
Proiectant		Beneficiar: NAGHI GHEORGHE-ANDREI	
S.C. ARHIFORMA S.R.L. ORADEA, B-dul gen. Magheru Ghe. nr. 15 ap. 5, tel. 0724/365151, tel./fax 0359/455522		Proiect: P.U.Z. - Apartamentare imobil in 5 apartamente si transformarea spatiilor rezidentiale in spatii comerciale Adresa lucrare: str. Kulin Gyorgy, nr. 1 (nr. cadastral 110359)- mun. SALONTA	Nr. Pr. 6U/2024
Sef proiect	arh. Moldovan Cristian-Marius	Plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. Pl. 5/A
Proiectat	arh. Moldovan Cristian-Marius		
Desenat	arh. Moldovan Cristian-Marius	Scara: 1:500 Data: IUNIE 2024	

P.U.Z.

APARTAMENTARE IMOBIL IN 5 APARTAMENTE SI TRANSFORMAREA SPATIILOR REZIDENTIALE IN SPATII COMERCIALE

mun. SALONTA - jud. BIHOR - str. Kulin Gyorgy, nr. 1 (nr. cadastral 110359)

PLAN URBANISTIC ZONAL
INCADRARE IN ZONA



JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 12 DIN 10.03.2025
ARHITECT ȘEF,
[redacted]

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian Marius I. MOLDOVAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Proiectant **S.C. ARHIFORMA S.R.L.** ORADEA, B-dul gen. Magheru Ghe. nr. 15 ap. 5, tel. 0724/365151, tel./fax 0359/455522		Beneficiar: **NAGHI GHEORGHE-ANDREI**	
		Proiect: **P.U.Z. - Apartamentare imobil in 5 apartamente si transformarea spatiilor rezidentiale in spatii comerciale**	Nr. Pr. **6U/2024**
Sef proiect	arh. Moldovan Cristian-Marius [redacted]	Adresa lucrare: *str. Kulin Gyorgy, nr. 1 (nr. cadastral 110359)- mun. SALONTA*	
Proiectat	arh. Moldovan Cristian-Marius	Plansa: **PLAN DE INCADRARE**	Nr. Pl. **0/A**
Desenat	arh. Moldovan Cristian-Marius	Scara: **1:15000** Data: **IUNIE 2024**	

MEMORIU DE PREZENTARE

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 12 DIN 10.03.2025
ARHITECT ȘEF [redacted]

1.INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU APARTAMENTARE IMOBIL IN 5 APARTAMENTE SI TRANSFORMAREA SPATIILOR REZIDENTIALE IN SPATII COMERCIALE, MUNICIPIUL SALONTA***

BENEFICIAR: NAGHI GHEORGHE-ANDREI

AMPLASAMENT: STR. KULIN GYORGY, NR. 1, NR. CAD. 110359 – MUN. SALONTA

PROIECTANT: S.C. ARHIFORMA S.R.L. - arh. Moldovan Cristian-Marius

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

P.U.Z. se întocmeşte, pentru a răspunde cerinţelor în domeniul investiţiilor într-o zonă a localităţii şi pentru a se încadra în fondurile avute la dispoziţie de beneficiar.

Acest P.U.Z. a fost elaborat la comanda beneficiarului – NAGHI GHEORGHE-ANDREI – şi în baza Certificatului de Urbanism, eliberat de Consiliul Judetean Bihor, cu scopul de a stabili condiţiile de apartamentare imobil in 5 apartamente si transformarea spatiilor rezidentiale in spatii comerciale in municipiul Salonta.

Conform Ordinului Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, prin care se aprobă reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal", Planul Urbanistic Zonal trebuie să răspundă următoarelor probleme:

- organizarea reţelei stradale;
- zonificarea funcţională a suprafeţelor de teren;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- stabilirea amplasamentului şi a funcţiunilor pentru care se pot elibera autorizaţii de construire;
- memoriu de prezentare;
- situaţia existentă, cu prezentarea în medalion a încadrării în localitate (sau separat);
- reglementări urbanistice – zonificare, cu marcarea amplasamentelor şi funcţiunilor pentru care se permite autorizarea de construire;
- regulament cu accent asupra condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor pe amplasamentele permise pentru autorizare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

- P.U.G. Salonta
- Baza legală
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor

Amplasamentul studiat pentru construire spatii comerciale P a fost supus unui studiu topografic, pentru a stabili din timp condiţiile tehnice de abordare a obiectivului.

Adâncimea de îngheţ-dezgheţ este la -0,80 m.

Zona seismică după Normativ P100/92 este "F", coeficientul de calcul seismic Ks=0,08 şi perioada de colţ este Tc=0,7 sec.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Zona luata în studiu se găseste în intravilanul municipiului Salonta, mai precis in zona centrala a localitatii. Actualmente terenul este cu constructii – o locuinta familiala. Terenul poate fi folosit în procesul de dezvoltare al localitatii Salonta.

Prezentarea generală a localitatii Salonta, din punct de vedere economic:

Activitatea comerciala si de locuire este preponderent dominantă în aceasta zona a localitatii Salonta, după cum rezultă şi din PUG municipiul Salonta – UTR 7 Salonta. Parcela studiata se afla în intravilanul localitatii Salonta.

Principalele funcţii ale municipiului Salonta sunt caracterizate prin următoarele activităţi: industriale, agricole, comerciale, transport de călători şi mărfuri, locuire etc.

2.2. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE

Municipiul Salonta este situat pe drumul national DN 79 ce leaga Oradea de Arad, fiind situat la aproximativ 39 km de municipiul Oradea. Din centrul localitatii din DN 76 porneste un drum judetean spre Beius. Amplasamentul studiat este situat pe drumul judetean ce merge spre Beius.

Zona studiata:

Este vorba de un teren intravilan care se afla in UTR 7 Salonta, teren cu constructii – o locuinta, teren identificat cu nr. cadastral 110359, inscris in CF 110359, in suprafata de 701 mp.

Obiectivul investiţiei este "apartamentare imobil in 5 apartamente si transformarea spatiilor rezidentiale in spatii comerciale" intr-o zona propusa prin RLU al PUG pentru locuinte.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Schimbarea functiunii spatiilor rezidentiale (de a parter) in spatii comerciale se va face într-o zona in centrul localitatii Salonta, zona situata in intravilan in UTR 7 Salonta, intr-o zonă cu functiune de locuire cu functiuni complementare, dar in apropiere de o zona cu functiuni complexe de interes public.

2.4. ECHIPARE EDILITARA:

Amplasamentul fiind în intravilan, intr-o zonă cu functiune de locuire cu functiuni complementare, dar in apropiere de o zona cu functiuni complexe de interes public, în zonă unde se mai gasesc si magazine, farmacie, primarie, institutii de culte, invatamant etc., in apropiere exista infrastructura si utilitati. Si anume: exista: retea de apa, de canalizare, retea de curent electric si retea de gaze naturale.

2.5. PROBLEME DE MEDIU:

Fiind vorba de schimbarea functiunii unor spatii rezidentiale in spatii comerciale, imobilul existent dispune de retele edilitare dupa cum urmeaza: retea de curent electric, de retea de apa, retea de canalizare si retea de gaze naturale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. EVOLUTIA POSIBILA, PRIORITATI:

- Reglementările din P.U.G. Salonta detaliază posibilităţile de dezvoltare şi propunerile pentru amplasare de cladiri pe terenuri în intravilan.
- Legislatia prevede norme de completare de functiuni a unor terenuri din intravilan
- Recomandările, permisile şi restricţiile sunt prezentate detaliat în capitolul "Prevederile regulamentului local de urbanism la nivelor zonelor şi subzonelor funcţionale"

3.2. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU:

Localitatea Salonta fiind situata pe DN 79 ce leaga Oradea de Arad, transportul se face rutier. În localitate se poate ajunge şi cu autobuz, microbuz sau tren.

3.3. INTRAVILAN PROPUS, ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI:

Conform P.U.Z.-ului se propun următoarele:
- schimbare functiune spatii rezidentiale de la parter in spatii comerciale

Principala funcțiune propusă prin P.U.Z. Este – zona mixta locuinte si spatii comerciale.

BILANȚ TERITORIAL – REGLEMENTARI EXISTENTE:
P.O.T. locuinte = max. 45,00%
C.U.T. locuite = max. 1,50

BILANȚ TERITORIAL – REGLEMENTARI PROPUSE:
P.O.T. zona mixta = max. 70,00% (in situatia existenta fiind momentan un POT de 44,22%)
C.U.T. zona mixta = max. 2,00 (in situatia existenta fiind monetan un CUT de 0,635)

RETRAGERI PROPUSE:
- retragere strada – 0,00 m de la aliniament – front stradal constituit
- retrageri laterale – 0,00 m, cu respectarea Codului Civil – imobilul este o plomba intre cladiri
- retragere spate – cu respectarea Codului Civil

Zona verde – intre 2-5 % conf. HG 525 /1996 Anexa 6
Locuri de parcare - conf HG 525 / 1996 Anexa 5:
- 2 locuri de parcare, pe marginea drumului, pt. spatii comerciale – S.c. parter = 310 mp;
- 1 loc de parcare in incinta pt. locuinta

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuşi pe funcțiuni şi categorii de intervenție sunt:
- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- care este raportul dintre aria construită la sol şi suprafața terenului considerat) şi
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată a construcțiilor şi suprafața terenului considerat).

Pentru zona luata în studiu din UTR 7 Salonta (pentru functiunea mixta de locuinte si spatii comerciale) conform planşei 5U Reglementări urbanistice, se propune
P.O.T. max. = 70,00 % C.U.T. max = 2,00

S-a prevăzut în R.L.U. al localitatii Salonta – această amenajare şi dezvoltare urbanistică propusă. Categorii principale de internvenție şi priorități de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare ar fi:
- suportul topo adus la zi şi studii geo
- stabilirea amplasamentului şi functiunifor pentru care se pot elibera autorizatii de construire
- realizarea şi modernizarea circulației de acces în zonă

Conținutul minim al etapei, ce ar putea constitui şi suportul pentru consultarea populației şi consiliului local, se constituie din:
- încadrarea în teritoriu
- situația existentă
- reglementări urbanistice
- regulament PUZ

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT PENTRU NESCHIMBARE
AVIZ NR. ..... DIN ..... 20...
ARHITECT ŞEF,
.....

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobat prin Ordinul 91/1991 şi Ordinul Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări şi a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:
- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Salonta;
- asigurarea amplasamentului şi amenajărilor necesare pentru obiective, în conformitate cu normativele existente în vigoare.

ÎNTOCMIT:
Arh. Moldovan Cristian-Marius

[redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian Marius I. MOLDOVAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORAT

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementările din P.U.G. si este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare si constructibilitate a terenului.

Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni si restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR.....DIN.....20...
ARHITECT ŞEF,
.....

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executarii construcţiilor
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse în P.U.G. si în prescripţiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zonele ce fac obiectu P.U.Z.-ului preliminar.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul preliminar aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda şi completa regulamentul ce însoţeşte P.U.G. al localităţii. El explică şi detaliază, sub forma unor prescripţii şi recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţii de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executării construcţtiilor in intravilan se face conf. cu articolele din R.G.U.

Prin P.U.Z. s-a propus apartamentare imobil in 5 apartamente si transformarea spatiilor rezidentiale in spatii comerciale, intr-o zonă cu functiune de locuire cu functiuni complementare, dar in apropierea zonei centrale a localitatii unde se gasesc functiuni complexe de interes public, conform PUG, in intravilanul localitatii Salonta, si anume in UTR 7 Salonta. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea destinaţiei functionale a terenului în vederea autorizării amenajarii. Destinaţia acestor terenuri apare în planşa de Reglementări cât şi ocuparea terenului într-un mod raţional şi folosirea se face cu respectarea normelor stabilite atat de consiliul local, cat si de legile din Romania. Destinatia terenurilor din zonele studiate aflate in UTR 7 Salonta se modifica din zona de locuinte in zona cu functiune mixta: zona de locuinte si zona de spatii comerciale.

Conform avizului nr. 3/81/2000 emis de Oficiul de Cadastru Agricol şi Organizarea Teritoriului Agricol al judeţului Bihor, pentru terenurile care se vor scoate din circuitul agricol, în zonele de extindere a intravilanelor faţă de cel exisent la 01.01.1990, nu se vor elibera autorizaţiile de construire fără aprobarea organelor agricole judeţene şi plata taxelor pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol în conformitate cu Legea 18/1991 republicată, art. 92, alineat 4 şi 5. Pentru modificarea intravilanelor se vor întocmi procese verbale de delimitare şi se vor forma noile limite ale intravilanelor.

1. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

Pentru terenul la care se referă P.U.Z. Preliminar, in vederea eliberarii unei autorizatii de construire, este necesar intocmirea separat a unui studiu geotehnic (daca este cazul).

Problema depozitării rezidurilor menajere şi a deşeurilor este rezolvată de beneficiar prin existenta unor pubele, acestea fiind preluate de servicul local de salubritate in baza unui contract de transport deseuri incheiat intre beneficiari si o firma de salubritate licentiata. Nu este cazul de a se realiza bransamente si racorduri la utilitati deoarece imobilul este bransat/racordat la reteaua de apa, reteaua de canalizare, reteaua de current electric si la reteaua de gaze naturale.

Potrivit cerinţelor Inspectoratului de Protecţie Civilă Judeţean Bihor, se va ţine cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populaţiei despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimerul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepţionat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecţiei Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. are obligaţia să prevadă la noile investiţii adăposturi de protecţie civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizaţiei de construire, se obţin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecţie Civilă Judeţean.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crişana", documentaţiile vor respecta prevederile STAS 4163 şi Normativul pentru proiectarea şi executarea instaiaţiilor sanitare indicativ I9/94 - actualizate. Pe reţelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranţi supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenţie în caz de urgenţă publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca şi realizarea sistemelor de anunţare a incendiilor şi alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcţia are regimul de inaltime parter si mansarda – dar conform P.U.Z. se propune un regim de inaltime de maxim 3 nivele – P+2E – acesta fiind si regimul de inaltime admis prin P.U.G. pentu zona studiata. Mărimea ariei construite de etaj nu trebuie să depăşească 1,2 x Aria desfăşurată construită a parterului.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la percela este dispus în frontul stradal şi asigură accesul carosabil în incintă având lăţimea suficientă pentru a putea intra si iesi din incinta.

3.1. Se propune ca spatiile rezidentiale de la parter sa fie transformate in spatii comerciale. Traficul auto se realizeaza in mod special cu autovehicule mici, dar si ocazional (preponederent seara) cu autovehicule de 3,5 t pentru aprovizionarea spatiilor comerciale.

3.2. Accesul este amenajat cu racord simplu din drumul judetean. Lungimea deschiderii accesului la drumul judetean este de 3,15 m. Totodata primaria are in perspectiva realizarea de locuri de parcare de-a lungul drumului judetean strada Kulin Gyorgy. In fata imobilului fiind propuse 2 locuri de parcare – strada avand in zona respectica latimea de minim 21,37 m, astfel putandu-se realiza locurile de parcare de-a lungul strazii Kulin Gyorgy.

3.3. Scurgerea apelor pluviale si a celor uzate din incinta, precum si a celor pluviale in lungul drumului judetean se face cu ajutorul unor rigole care colecteaza aceste ape si le directioneaza (deverseaza) catre canalizarea menajera din zona.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pe terenul din zona studiata prin P.U.Z. din UTR 7 Salonta există actualmente reţele de utilitati dupa cum urmeaza:

– dispune de retea de curent electric, de retea de apa, retea de canalizare si retea de gaze naturale.

5. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

Conform planselor de reglemantari urbanistice a zonei studiate se respecta legea privind minimul de spatii verzi si de utilizare a terenului.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități si subunități funcționale

Se va completa cu functiuni in UTR 7 Salonta

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spațială a funcțiunilor şi totodată scoate în evidență incompatibilitățile zonelor învecinate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ŞI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- amplasarea de unitati pentru comert si servicii

Utilizări permise cu condiții:

- schimbari de functiune – in afara de locuinte si comert si servicii – doar pe bază de P.U.D./P.U.Z. – care prin studii urbanistice necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autoritățile competente – unde este cazul.

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer şi apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E.

Procentul de ocupare a terenului

Date propuse ale zonelor:

P.O.T. zona mixta = max. 70,00% (in situatia existenta fiind momentan un POT de 44,22%)
C.U.T. zona mixta = max. 2,00 (in situatia existenta fiind momentan un CUT de 0,635)
- retragere strada – 0,00 m de la aliniament – front stradal constituit
- retrageri laterale – 0,00 m, cu respectarea Codului Civil – imobilul este o plomba intre cladiri
- retragere spate – cu respectarea Codului Civil

Zona verde – intre 2-5 % conf. HG 525 /1996 Anexa 6
Locuri de parcare - conf HG 525 / 1996 Anexa 5:
- 2 locuri de parcare, pe marginea drumului, pt. spatii comerciale – S.c. parter = 310 mp;
- 1 loc de parcare in incinta pt. locuinta;

înălțime gard perimetral – maxim 2,5 m.

Zonele verzi şi spațiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie intre 2-5 % din suprafața totală a terenului.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 12 DIN 10.03.2025
ARHITECT ŞEF,
[redacted]

ÎNTOCMIT:
Arh. Moldovan Cristian-Marius
[redacted]

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
FILIALA TERITORIALĂ ORADEA
RUR
Cristian Marius I. MOLDOVAN
arhitect