



## **VOLUMUL 1.**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **CUPRINS:**

##### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a investitiei
2. Obiectul PUZ
3. Surse de documentare

##### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei
2. Incadrare in localitate
3. Elementele cadrului natural
4. Circulatia
5. Ocuparea terenurilor
6. Echiparea edilitara
7. Probleme de mediu
8. Optiuni ale populatiei

##### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
2. Prevederi ale PUG
3. Valorile cadrului natural
4. Modernizarea circulatiei
5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
6. Dezvoltarea echiparii edilitare
7. Protectia mediului
8. Obiective de utilitate publica
9. Surse de documentare

##### **D. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

##### **E. ANEXE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumire lucrare:

**Elaborare PUZ "Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pylon, totem, bariere acces auto"**

Adresa:	<b>Piața Democrației nr. 6, loc. Salonta, Jud. Bihor</b>
Beneficiar:	<b>Kaufland Romania SCS</b>
Proiectant general:	<b>S.C. STUDIO AXIA S.R.L.</b>
Data elaborare:	Octombrie 2021
Suprafata studiata:	21 600 mp

### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie - Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) – a fost intocmita la cererea Serviciului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Bihor pentru beneficiarul sus amintit si se refera la terenul situat in perimetrul intravilan al localitatii Salonta conform extrasului de Carte Funciara nr. 101596, la adresa Piata Democrației, Nr. 6.

Documentatia P.U.Z. urmareste sa clarifice contextul in care urmeaza sa se inscrie investitia si solutionarea circulatiilor.

Pentru amplasamentul studiat a fost emis un **Aviz de Oportunitate cu nr. 72/16.08.2021**. In prezent caracterul zonei este mixt, depozitare si productie, servicii, învățământ si locuire individuala/colectiva.

Prezenta documentatie, propune schimbarea destinatiei existente conform PUG Salonta incadrata in UTR In- "zonă de unitate industrială, nepoluantă" in scopul Construirii unui magazin Hipermarket si anexele aferente, pe parcela studiata.

Suprafata totala a parcelei este de 21 600 mp, cu forma neregulata, parcela cu front la doua strazi, str. Regele Carol si str. Regele Ferdinand.

Astfel, prin PUZ se doreste stabilirea reglementarilor pentru construire:

- Reglementare UTR prin constituire **Zonă de comerț - servicii**.
- Regim de inaltime admis
- Indici urbanistici
- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- Stabilirea indicilor de urbanism;
- Realizarea circulatiei carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- Accese auto si pietonale
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati tehnico-edilitare.

Caracteristicile UTR nr.6 în zona IDA si incadrarea obiectivului propus:

Utilizari admise: obiectivul propus se incadreaza in „servicii compatibile cu zona industriala nepoluanta, servicii comerciale en-gros,” ca functiune.

Amplasarea in interiorul parcelei: constructia respecta distantele minime fata de limitele vecinatatilor si asigura distanta minima pentru interventiile in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: obiectivul propus respecta configuratia fronturilor stradale existente.

Circulatii si Accese: se respecta toate conditionarile de gabarite si distante in realizarea acceselor auto si pietonale.

Stationarea autovehicolelor: stationarea se face in incinta conform planului de situatie propus, numarul acestora este superior normelor minime de proiectare.

Inaltimea maximă a clădirilor: inaltimea maxima propusa este de aproximativ + 12.00m.

Aspectul exterior al cladirilor: cladirea propusa se incadreaza in contextul urban si caracterul functiunii propuse. Golurile propuse confera volumului noi raporturi de scara si realizeaza integrarea formala in contextul urban.

Conditii echipare edilitara: parcela este echipata edilitar.

Procentul maxim de ocupare a terenului: indicii urbanistici propusi sunt mai mici decat maximul admis.

Subzona **In** in care este amplasata parcela are caracterul de „subzona de industrie nepoluanta”. Atât înălțimea cât și sistemul de construcție vor fi reglementate prin studii de urbanism. Conform RGU – anexa 2 – în zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Indicatorii maximi pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice. Se propun: P.O.T. max 50%; C.U.T. max. 1,5

#### Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditii de realizare cladiri
- Realizarea lucrarilor tehnico - edilitare
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor
- Organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale
- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- Regimul de construire propus

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Astfel, prin PUZ se doreste stabilirea reglementarilor pentru construire:

- Reglementare UTR prin constituirea **S1 – Zona mixta in afara zonei protejate - subzona mixta, regim de construire punctual, inaltime maxima S+P+3.**
- Regim de inaltime admis
- Indici urbanistici
- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- Stabilirea indicilor de urbanism;
- Realizarea circulatiei carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- Accese auto si pietonale
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati tehnico-edilitare.

### **1.3 Surse de documentare**

#### Lista documentelor elaborate anterior PUZ

- PUG Salonta
- RLU Salonta
- Certificat de urbanism nr.727/09.07.2021
- Aviz de oportunitate nr. 72/16.08.2021
- Documentatia cadastrala

#### Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic
- Avize si Acorduri

#### Alte surse de informatii utilizate

- date de analiza culese de proiectant din teren si consultare cu autoritatile locale.
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.
- date statistice.

#### Baza topografica

Suportul topografic a fost intocmit de EuroLT prin ing. Mircea Craciunas si cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construite, drumuri accesibile, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare.

#### Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului PUZ este in conformitate cu: „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000.

## **2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona studiata este amplasata in zona pericentrala a localității, in cvartalul format de str. Regele Ferdinand si str. Regele Carol I. Aceasta zona se afla intr-o etapa de dezvoltare economica, ponderea avand-o: serviciile și depozitarea.

Fondul construit al zonei studiate este unul cu caracter industrial, cu functiunea de depozitare, productie, comert si spatii industriale. Caracterul este unul industrial si nu corespunde nevoilor actuale pentru functionare, grad de echipare edilitara sau ca si caracter estetic.

Gradul de uzura: datorita infiltrarii apelor pluviale, neincalzirii si izolarii suficiente termic si hidro, cladirile s-au degradat progresiv. Fenomenul de degradare s-a datorat si solutiilor constructive, calitatii necorespunzatoare a materialelor folosite si a uzurii in timp.

## **2.2 INCADRARE IN LOCALITATE**

### Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este amplasat in intravilanul localității Salonta. Este delimitat pe 2 laturi de str. Regele Ferdinand si str. Regele Carol I.

Zona ce se va reglementa este delimitata, conform studiului de Oportunitate, de urmatoarele vecinatati:

- La nord: Unități de învățământ, proprietate privată și ștrandul municipal
- La est: str. Regele Carol I
- La sud: str. Regele Ferdinand
- La vest: Proprietăți private- zona rezidentiala

Zona care se va reglementa este alcatuita dintr-o singura parcela, o platforma industriala dezafectata, spațiile fiind utilizate ca depozitare sau comerț.

Suprafata zonei ce se va reglementa este de 21 600mp. Suprafata zonei studiate este de 177 828 mp.

### Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, imobilul propus se va integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de toate retelele edilitare necesare (apa-canal, electricitate, gaz si telefonie).

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic, terenul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2. S-au executat 14 foraje pe intreaga zona studziata.

Straturile terenului sunt urmatoarele, conform forajelor:

- Beton 26 cm
- Umplutura neomogena, argila prafoasa, cafenie 75 cm
- Praf argilos, cafeniu, tare, bogat in oxizi de fier 90cm
- Nisip prafos, cafeniu, mediu indesat, bogat in oxizi de fier 100cm
- Pietris cenusiu, indesat, inundat, 100cm

## **2.4 Circulatia**

In prezent accesul la zona studziata se realizeaza din ambele strazi: Regele Ferdinand si str. Carol I, acestea fiind limita a zonei studiate; accesele pietonale si auto se vor realiza atat din strada Regele Ferdinand cat si din str. Carol I.

Strada Regele Ferdinand are profilul de aproximativ 29.80 m, cu cate o banda carosabila pe sensul de circulatie, trotuare de 1.20 – 1.70m latime. Domeniul public existent intre limitele de proprietate si circulatia auto sunt fâșii de spații verzi pe care sunt amenajate trotuarele și piste de biciclete.

Strada Regele Carol I, are profilul de 24m, cu câte o bandă carosabilă pe sensul de circulație, trotuare de 1,30 m și 3.20m, fâșii de zonă verde cu lățimi de 6.90 m, 5.20 m și pistă de biciclete cu lățimea de 2.15 m.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Categoria de folosinta a imobilului este de construcții industriale și edilitare, conform extrasului CF.

Terenul este ocupat de constructii C1-C25. Acestea se vor demola printr-o documentatie separata de prezenta documentatie.

Amplasamentul propus este situat în zona Estică a municipiului Salonta cu acces din str. Regele Ferdinand și str. Regele Carol I, pe o fosta zonă industrială cu caracter nepoluant. Limitele Est si Sud sunt marginite de caile de circulatii, iar la Nord si Sud, platforma industrială se invacineaza cu instituția de învățământ Colegiul Național Teodor Neș, respectiv cu Ștrandul Municipal și proprietăți private cu locuințe individuale.

Toate cladirile de pe amplasament se vor demola, aceasta documentatie de demolare este obiectul unui alt proiect.

### **Gradul de ocupare existent:**

P.O.T. = 50.00%

C.U.T. = 1.5

### **Gradul de ocupare dupa demolare:**

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0

- Aspecte calitative ale fondului construit:  
In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:  
Zona este dezvoltata din acest punct de vedere si se preconizeaza o dezvoltare in continuare, datorita necesitatilor si a pozitiei favorabile si accesibilitate.
  - Asigurarea cu spatii verzi:  
Spatiile verzi existente ale zonei sunt constituite din: terenul studiat, parcele invecinate si curtile constructiilor existente.
  - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:  
In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.
  - Principalele disfunctionalitati:  
In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

## 2.6 Echipare edilitara

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile necesare: apa-canal, electrice, gaz, telefonie.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relatia cu cadrul natural - cadrul construit:

In prezent zona este construita. Fondul construit degradat s-a propus pentru demolare.

### Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu exista riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Sistemul de circulatii si echiparea edilitara nu prezinta riscuri pentru zona.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona există clădirea Colegiului Teodor Nes, clădire marcată în PUG Salonta cu zona protejată conform planșei desenate. Parcela studiată se învecinează pe latura nordică într-un colț, conform planșei desenate și pe lungimea laturii nordice este la o distanță de 50m.

### Evidențierea potențialului balnear și turistic

În Zona există potențial cu acest caracter oferit de cadrul natural, în vecinătatea zonei studiate există un strand, la str. Republicii, strada paralelă cu str. Regele Ferdinand.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

P.U.Z.- instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la 2 nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale. Această dezvoltare locală este cea a organizării parcelelor, locuire, dezvoltare a serviciilor publice, cadrul existent, dezvoltare economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acestora se face de către specialiști, iar implementarea de către factori executivi. La fiecare din aceste etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.
- Cetățenii structurați în grupuri de interese, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală. Aceștia sunt sursa de informare la nivelul PUZ-ului și instrument principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea mijloc permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etapele relevante a PUZ-ului:

- Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală, modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile.
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată înscris PUZ și regulamentul aferent, devin „lege locală”.
- Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunea interesului comunității domină de regulă interesele individuale. Înțelegerea acestui proces este important pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- Proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în regulamentele PUG Salonta.

Prin studiul de oportunitate emis de Consiliul Județean Bihor, zona studiată se încadrează în categoriile funcționale ale dezvoltării. **S1** are utilizarea funcțională destinată clădirilor de servicii cu interes public. Indicii urbanistici nu se vor depăși și se va respecta Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism.

### 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, beneficiarul fiind sc Inox Solution SRL, Rodimetea SRL si initiator specificat la pct. 1.1. ste Kaufland Romania scs. Conform extrasului de Carte Funciara si a Anteacontractului de Vanzare – cumparare. Terenul are o suprafata de 21.600 mp cu nr. Cad 101596 și se afla în mun. Salonta.

Initiatorul documentatiei este Kaufland Romania SCS conform anteacontractului de Vanzare – Cumparare. Suprafata ce se va reglementa este de 21 600mp, și coincide cu parcela studiata.

Prin Studiu de oportunitate s-a obtinut avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriu al Consiliului Județean Bihor cu nr. 17297/ 24.08.2021.

Studiile de fundamentare prezentate anterior sunt favorabile PUZ-ului studiat.

#### 3.2 Prevederile PUG

In conformitate cu reglementarile PUG Salonta, amplasamentul se afla situat in **UTR 6 - In**. Conform RLU este zona unităților industriale, depozite și unități agricole, subzona In – subzonă de industrie nepoluantă; zonă de protecție a monumentelor de arhitectură. Funcțiunea propusa se încadrează în prevederile UTR nr. 6 în zona IDA in serviciile compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale en-gros.

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata contine elemente de valoare a cadrului natural si se va urmari o integrare corespunzatoare in cadrul construit.

Caile de comunicatii si relatia zonei studiate cu localitatea raman neschimbate.

Propunerea nu implica modificari majore.

Dezvoltarea echiparii edilitare va fi executata conform cerintelor avizatorilor doar in interiorul parcelei.

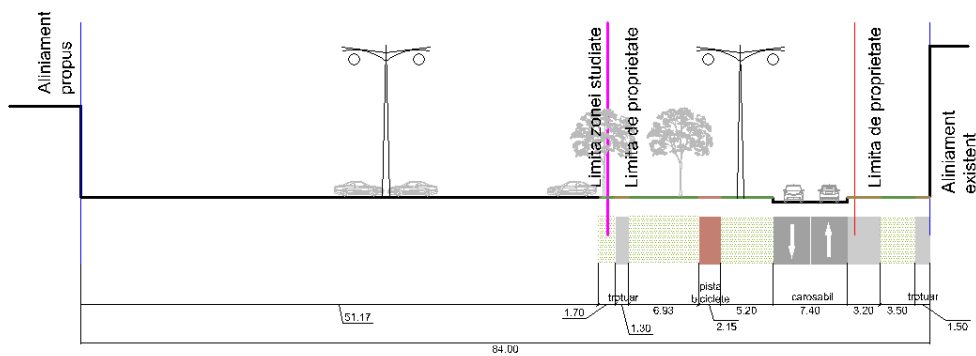
#### 3.4 Modernizarea circulatiei

Prin proiect se propune conservarea profilului existent a straziilor Regele Ferdinand și Regele Carol I.

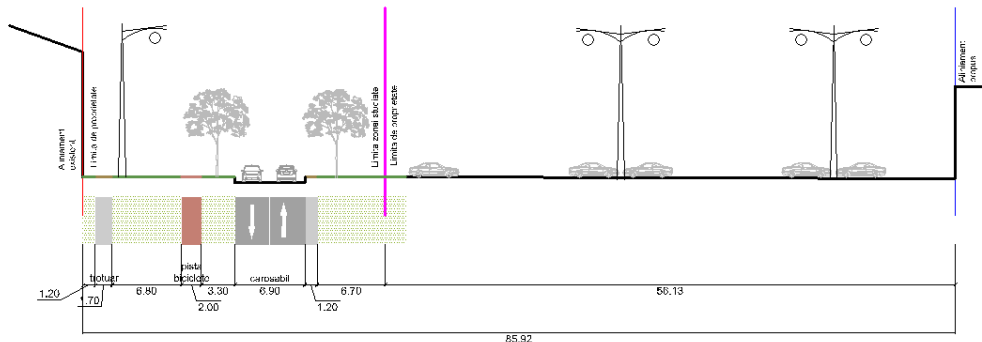
Pentru a evita blocaje in circulatia publica se propune ca accesul auto principal sa se realizeze din str. Regele Ferdinand. Accesul secundar și de aprovizionare va fi asigurat din str. Regele Carl I.

Accesul pietonilor se va realiza din ambele străzi, iar accesul velo se v-a realiza din strada Regele Carol I.

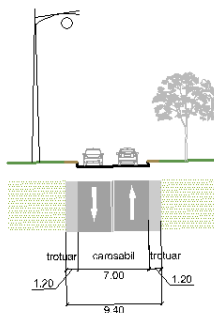




PROFIL 1-1 PRIN STR. REGELE CAROL I  
SC.1:500



PROFIL 2-2 PRIN STR. REGELE FERDINAND  
SC.1:500



PROFIL 3-3 PRIN ACCES  
SC.1:500

### 3.5 Zonificarea Funcionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Parcela studiata conform PUG aprobat cu HCL nr. 207 din 25.10.2018, este amplasata in **UTR nr. 6** in zona **In**. Conform RLU, este zona unitatilor industriale, depozite si unitati agricole, **In** – subzona de industrie nepoluanta; zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului se doreste stabilirea reglementarilor pentru construire, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare si realizarea amenajarilor necesare functiunilor propuse, astfel se propune modificarea categoriei functionale din **UTR 6 In** in **UTR S1**, pentru zona stabilita in PUZ.

**UTR In, existent, -Zone cu funcțiuni economice, industriale, depozite – cu poluare sub limita admisă**

- Regim de inaltime maxim admis: S+P+3E
- POT max= 50%
- CUT max= 1.5

Suprafata totala a zonei studiate este de 178 000 mp

Principalele functiuni ale zonei studiate sunt:

- Zona mixta: servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici, nepoluante si locuinte, constructii cu regim de inaltime max.P+4.
- Zona cai de comunicatie auto si pietonal.
- Zona spatii verzi.

Bilant Teritorial zonificare:

Nr.	ZONA FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	In	3,48	<b>22,67</b>	1,32	<b>8,60</b>
2	S1	-	-	2,16	<b>14,07</b>
3	SC	0,46	<b>3,00</b>	0,46	<b>3,00</b>
4	ISi	2,67	<b>17,40</b>	2,67	<b>17,40</b>
5	ISt	1,46	<b>9,52</b>	1,46	<b>9,52</b>
6	L1	2,75	<b>17,93</b>	2,75	<b>17,93</b>
7	L3	1,33	<b>8,65</b>	1,33	<b>8,65</b>
8	L4a	3,2	<b>20,83</b>	3,2	<b>20,83</b>
	<b>Total</b>	15,36	<b>100</b>	15,36	<b>100</b>

POT existent= 50.00%  
CUT existent= 1.5

POT max adm. =50%  
CUT max. adm. = 1.5

Se propune realizarea proiectului "**Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pylon, totem, bariere acces auto**", cu regimul de inaltime P+E, cu parter inalt, cu spatii destinate serviciilor publice de comert.

**Accesul carosabil, velo si pietonal** al clientilor in incinta si pentru deservire se face din strada Regele Ferdinand și de pe strada Regele Carol I.

În incinta sunt rezolvate parcaje pentru aproximativ 240 autovehicule pentru clienți și aproximativ 9 pentru personal. Se respecta HG 525- la dimensionarea locurilor de parcare.

**Pentru publicitate** se propune amplasarea unor panouri astfel:

- Totem cu înălțimea de 8.5m în zona accesului de pe strada Regele Carol I
- 1 Pilon cu prisma cu înălțimea de 16m.
- 4 panouri publicitare pe picioare cu dimensiunea de 5.00x3.50m
- 4-6 panouri publicitare

Panourile sunt racordate la instalația electrică interioară a complexului comercial.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă - se va realiza din strada Regele Ferdinand sau str. Regele Carol I. Pe parcela există bransament de apă.
- Canalizarea - există bransament la canalizare pe terenul studiat. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și conducte colectoare, toate filtrate prin stația de hidrocarburi.
- Alimentarea cu energie electrică - există bransament pe parcela, în conformitate cu reglementările din avizul detinatorului de rețea se vor stabili soluții.
- Alimentarea cu gaze naturale - se va face în conformitate cu condițiile avizatorului. Parcela are bransament de gaz.
- Gospodărire deseuri - deseurile se vor colecta în sistem centralizat prin contract cu societățile specializate. Beneficiarul are implementat un sistem de sortare și compactare deseuri.

### 3.7 Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: datorită funcțiunii de comerț care nu necesită faze tehnologice, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice.
- Prevenirea procedurii riscurilor naturale: În zona nu au fost evidențiate riscuri naturale.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: Imobilul va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate și epurate prin stația de hidrocarburi înainte de a fi evacuate la rețeaua publică existentă din zona.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: beneficiarul are implementat un sistem de sortare, compactare și depozitare a deșeurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.
- Recuperarea terenurilor degradate. Consolidări de maluri, plantări de zone verzi: Întreaga suprafață de teren va fi sistematizată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi, astfel neexistând terenuri degradate.
- Organizarea sistemelor de spații verzi: se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: terenul va avea toate spațiile libere de construcții amenajate cu spații verzi și sistematizare.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare fără a produce disfuncționalități.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Conform CF-ului anexat, terenul aflat in UTR-ul studiat se afla in proprietate privata. In zona studiata, obiectele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente.

## 4 CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza PUZ a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile prezentului Certificat de urbanism, in conformitate cu Studiul de oportunitate emis si al PUG Salonta.

Astfel prin PUZ se propune:

**1. Modificarea categoriei functionale din UTR In in UTR S1 „ Subzona mixta, cu regim de construire punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri” pentru suprafata de 2.2ha delimitata de str. Regele Ferdinand si Regele Carol I, in conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 72 din 16.08.2021.**

Regim de inaltime maxim admis: S+P+3E

POT max= 50%

CUT max= 1.5

**2. Organizarea acceselor pe parcela**

**3. Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.**

## 5 ANEXE

Certificat de urbanism

Extras CF

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

Cluj Napoca  
Februarie 2022

Intocmit:  
Arh. Laura Bojescu



## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL

#### AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru zona str. Regele Carol I - str. Regele Ferdinand

**ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI  
CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS",  
TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU,  
BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ  
(PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE  
RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE,  
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA  
UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE  
PUBLICITARE, PILON, TOTEM, BARIERE ACCES AUTO"**

**Piața Democrației nr. 6, loc. Salonta, Jud. Bihor**

#### CUPRINS:

##### **I. Dispoziții generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a reglementării
3. Domeniul de aplicare

##### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

9. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
10. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
11. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
12. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

13. Reguli cu privire la echiparea edilitara
14. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
15. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### **III. Zonarea functionala**

16. Unitati si subunitati functionale

## **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **I. Dispozitii generale**

- Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea actualului regulament.

- Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- F.** Legea 50/29.iulie 1991 (republicata/actualizata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- G.** Reglementarile cuprinse in PUG Alba Iulia si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona care face obiectul PUZ.
- H.** Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- I.** HGR nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- J.** Ghidul de aplicare al HGR nr. 525/1996 aprobat prin ordin MLPAT nr.24/N/10.04.2000
- K.** Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- L.** Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului RLU.  
Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

- Domeniul de aplicare

4. Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executiei lucrarilor constructiilor pentru zona studiata care face parte din Modificarea categoriei

functionale din **UTR In** in **UTR S1** „ **Subzona mixta, cu regim de construire punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri**” pentru suprafata de 2.2ha delimitata de str. **Regele Ferdinand si Regele Carol I**, in conformitate cu **Avizul de Oportunitate nr. 72 din 16.08.2021**.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

1. **Modificarea categoriei functionale din UTR In in UTR S1 „ Subzona mixta, cu regim de construire punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri”**

Regim de inaltime maxim admis: S+P+3E

POT max= 50%

CUT max= 2.0 ADC/mp

2. Organizarea acceselor pe parcela
3. Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.

## **II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare, disfunctionalitatea majora este caracterul cladirilor existente pe terenul studiat. Documentatia intocmita care analizeaza gradul de contaminare al solului arata ca nu exista contaminari a factorilor de mediu.

Zona verde dominanta este constituita din domeniul public existent intre limitele d eproprietate si circulatia auto.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

5.2 Protectia fata de poluare si alte riscuri: - se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a riscurilor.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executiei constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere incendii.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii si cresterea capacitatii la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca terenul si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatie si capacitatea constructiilor propuse.

### **III. Zonarea functionala**

#### 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Suprafata reglementata prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele zone functionale:

**UTR S1 „ Subzona mixta, cu regim de construire punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri”**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATII FUNCTIONALE UTR S1**

#### SECTIUNEA I

##### 1.1 GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentata de incinta unei foste unitati industriale, care in prezent contine cladiri sau hale industriale. Vecinatatea nordica est ocupata de institutii de invatamant si dotari de cartier. La vest zona studiata se invecineaza cu cartierul de locuinte. Celelalte laturi sunt la str. Regela Carol I si Regele Ferdinand, si care inchid UTR-ul studiat.

- UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOL 1 UTILIZARI ADMISE



Urmatoarele utilizari: structura functionala mixta incluzand: institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, parcaje publice, grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier, amenajari pietonale, etc.

#### ARTICOL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONTITIONARI:

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;

- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

-se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de **15 m** de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

#### ARTICOL 3 UTILIZARI INTERZISE:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;

- statii de benzina, statii de intretinere auto-moto;

- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- depozitare en gros, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### SECTIUNEA III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **1000 mp** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;

#### ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

• cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **10.00 metri**;

- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii,

sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;

## ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE

**S1** - cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **10.00** metri;

- cladirile se pot amplasa pe aliniament, izolate, in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim izolat;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o cladire de cult sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de **10.0** metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

## ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladiri pe aceeasi parcela va fi de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

La amplasarea a doua cladiri pe aceeasi parcela , distanta minima trebuie sa fie egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6m.

## ARTICOL 8 - CIRCULATII SI ACEESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile , pietonalesi de biciclete , parcaje publice si zone verzi.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru toate constructiil amplasat in zona studiata se vor respecta prescriptiile RGU in legatura cu accesese carosabile – art. 25- anexa 4 si accesese pietonal – art. 26.
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

#### ARTICOL 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste **1,0** ha se vor asigura circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice.
- se va respecta HG 525 actualizata la dimensionarea locurilor de parcare.

#### ARTICOL 10 INALTIMEA MAXINA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de **S+P+3**, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii;

#### ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se recomanda ca in zonele de protectie a monumentelor pe o raza de 100m si in zona cu valoare arhitecturala si istorica, inscrierea fatadei in frontul existent.
  - La constructia noilor cladiri se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei prin conformarea volumetriei si tratare arhitecturala .
  - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor
  - in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

#### ARTICOL 12 CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, canalizare si electricitate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetei pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

#### ARTICOL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **20%** va fi prevazuta cu zone plantate;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fatade trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

#### ARTICOL 14 IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXINE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.

POT maxim = 50%

#### ARTICOL 16- PROCENT MAXIM DE UTILIARE A TERENULUI C.U.T.

CUT MAXIM= 1.5

INTOCMIT:  
arh. Laura Bojescu