



PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (COMERCIAL, SERVICII, LOCUIRE)

AMPLASAMENT: Jud. Bihor , Loc. Salonta ,str.Republicii, nr. 101 ,nr .cad. si CF 113045

BENEFICIAR: s.c. CISTAN COMIMPEX s.r. l.

MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- Denumire proiect: **RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (COMERCIAL, SERVICII, LOCUIRE)**

- Beneficiar: s.c. CISTAN COMIMPEX s.r. l. ,CUI 5731192

- Amplasament : Jud. Bihor , Loc. Salonta ,str. Republicii, nr. 101 ,nr .cad. si CF 113045

- Elaborator: S.C. SAPIENT DESIGN S.R.L. – ORADEA

- Data elaborarii: dec. 2025

1.2. Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare:

Prezenta documentatie trateaza **reconversia functional si reglementarea urbanistica a terenului** situat in intravilanul mun. Salonta , nr. cadastral 113045 ,**prin modificarea totala a terenului, din zona In si L1 existenta, in zona functionala Lc si Et propusa.**

Terenul studiat este situat in zona de Nord-Vest a municipiului Salonta, intre strada Republicii si str. Ady Endre si are suprafata masurata, conform extras CF, de 33950 mp.

Inițiatorul proiectului este proprietarul terenului, S.C. CISTAN COMIMPEX S.R.L..

În cartea funciara avem înscrise un drept de servitute de trecere a conductelor supraterane de apa pluvial asupra unei suprafete de teren de 1 438 mp si un drept de proprietate în favoarea Mun. Salonta asupra unei suprafete de 654 mp, in vederea realizării prelungirii străzii Bartok Bela până in str. Republicii, actiune pentru care s-a eliberat HCL nr. 102 din 30.04.2024.

Pe terenul cunr. cadastral 113045a funcționat un abator care a fost închis definitiv în 2008, în cladirile ramase desfașurând-se ulterior deverse activități până în anul 2024, cand acestea au fost demolate. Dintre clădirile care faceau parte din incinta abatorului s-a păstrat turnul de apa care va fi integrat în soluțiile ce urmează a fi implementate.

Incadrare in zona

1.2. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus:

- Conform PUG mun. Salonta, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 14238 /15600-1995, 1999 / 2007 ,aprobat cu HCL nr. 4, 198,211, 207, din 20.01.2000,28.11.2013,17.12.2015,2018 cu HCL nr. 260 / 2021, 1008 / 2021, terenul studiat cu nr. cadastral 113045 ,este intravilan si amplasat dupa cum urmeaza:

- o zona mica din terenaflata in partea de nord (la intersectia str. Bartok Bela cu str. Ady Endre) este amplasata partial in **UTR3 - zona functionala L1-Locuinte individuale existente** (desi terenul a fost ocupat de functiuni industriale);

- cea mai mare parte de teren ,aflata intre strazile Ady Endre si str. Republicii ,este situata in **UTR6 – zona functionala In – industrial** .

In apropierea terenului studiat , in partea de sud-vest, la aprox. 200m , pe terenul cu nr cad 101596 , cu acces din Strada Regele Carol ,avem o constructie existent recent realizata (hypermarket Kaufland) ,avand la baza PUZ aprobat prin HCL 139 / 30.06.2022 , UTR S1 subzona mixta, cu regim de construire punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri ;

2. Situatia existenta

2.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

Pe terenul cunr. cadastral 113045a funcționat un abator care a fost închis definitiv în 2008, în cladirile ramase desfașurând-se ulterior deverse activități până în anul 2024, cand acestea au fost demolate. Dintre clădirile care faceau parte din incinta abatorului s-a păstrat turnul de apa care va fi integrat în soluțiile ce urmează a fi implementate.

- accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces auto sipietonal din str. Republicii, str. Bartok Bela sistrada Ady Endre

- suprafata ocupata, limite, vecinatati:

Steren studiat nr cad 113045 = 33950mp

Vecinatati :

- la N-E – domeniu public al mun. Salonta - str. Ady Endre sistrada Bartok Bela ;
- la N-V – nr cad 107438 domeniu public al mun. Salonta – Gradinita si domeniu privat, terenuri cu locuinte individuale , nr cad 112607 ;
- la S-V – domeniu public al mun. Salonta - str. Republicii ;
- la S-E – domeniuprivat, terenuri cu locuinteindividuale ;

In imediata apropiere a terenului studiat , pe strada Republicii ,avem un Monument de arhitectura –categoria valorica B ,Cod LMI BH-II-m-B-21027 ,cladirea actual a liceului theoretic Teodor Nes, realizata in stil eclectic finalizata in anul 1909. In PUG nu s-a delimitat raza de protectie a monumentului. Conform legii 422/2001 in acest caz raza de protectie se considera ca este de 100 m.

Pentru terenul studiat , a fost intocmita si o documentatie „studio istoric abator Salonta,, cu nr. 605-46 / 2024 intocmit de proiectant S.C. PRO-ARH S.R.L. Arh.PAFKA Ernest , cu titlul proiectului „,DEMOLARE CONSTRUCTII INDUSTRIALE DEZAFECTATE SI CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" FAZA: PAD . In urma acestui studiu au fost propuse urmatoarele:

- pastrarea corpului de cladire C26 – Turn de apa ,deoarec eeste singura cladire industrial valoroasa din punct de vedere al structurii constructive cu valori de unicat din epoca comunista .
- redeschiderea strazii Bartok Bela pana la intersectia cu strada Republicii si revenirea la vechiul traseu al strazii Ady Endre.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In prezent pe terenul studiat avem urmatoarele constructii :

- **CORP C23 - STATIE SI DISTRIBUTIE GAZ METAN** – cu un perimetru delimitate/ingradit in supraftade 361mp, cu interdictie de demolare ,conformaviz nr 1510 din23.07.2024 ,emis de sc SALGAZ s.a. - Salonta

Regim de inaltime PARTER

S construita = 21 mp , S perimetru statie gazmetan = 361 mp

Structura de rezistenta :zidarie caramida plina portanta ,fundatie caramida / betonarmat ,planseu lemn,sarpanta lemn .

- **CORP C26 - TURN DE APA**

Regim de inaltime- H max = 25.00m

S construita = 31 mp , S desf. = 155 mp

Structura de rezistenta : cadre stalpi si grinzi din beton armat monolit, fundatie betonarmat, planseu din beton armat

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic: zona este construita dens cu functiuni mixte: locuinte individuale si colective , industrial , institutii si unitati de invatamant, servicii de turism si sport.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor:

Terenul studiat este proprietate privata persoana juridica a S.C. CISTAN COMIMPEX S.R.L. , CUI 5731192– conform CF 113045;

Accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:

Nu este cazul;

3. CIRCULATIA TERENURILOR :

3.1.

Se propune prelungirea strazii Bartok Bela pana la intersectarea cu strada Republicii ,prin intermediul unui parteneriat dintre Primaria Mun. Salonta si S.C.Cistan Comimpex S.R.L., cu un profil propus de 12 metri , aspect care duce la impartirea terenului studiat in doua parti. Strada rezultata din aceasta prelungire va fi domeniu public al mun. Salonta.

Drumurile propuse pe teren, prin prezenta documentatie, se propun a fi trecute din domeniu privat al persoanelor juridice in domeniu public al Mun. Salonta, acestea fiind cale de acces atat pentru locuintele colective propuse, cat si pentru centru comercial .

În partea de est parcela studiată cu nr cad 113045, se continua cu o fasie de teren cu o lățime de 4 m, adiacentă străzii Ady Endre, propusa pentru trecere in domeniu public al Mun. Salonta, pentru a facilita accesul la proprietățile private a caror front stradal este de-a lungul acestei fâșii de teren.

Bilanț circulația terenurilor nr. CAD 113045

	existent		propus	
Nr. CADASTRAL 113045	33 950 mp	100 %	31 967 mp	94 %
Domeniu public Mun. Salonta prelungire strada Bartok Bela	0 mp	0 %	1 507 mp	4 %
Domeniu public Mun. Salonta strada Ady Endre	0 mp	0 %	476 mp	2 %
TOTAL TEREN DOMENIUL PUBLIC	0 mp	0 %	1 983 mp	5,84 %

3.2. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Nu este cazul in acesta etapa.

3.3. Echiparea existenta si gospodaria comunală:

Pana in prezent, ca si echipare edilitara existenta:

-amplasamentul dispune de echipare edilitara completa pe str. Republicii si str. Bartok Bela si anume apa-canal, electricitate, salubritate si gaze natural.

4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN STUDIAT -incinta in suprafata de 33 950 mp:

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind: **obiectivele noi, solicitate prin tema-program:** Asa cum s-a precizat la capitolul **obiectul lucrării, prin aceasta documentatie propunem reglementarea urbanistica si functionala a terenului cu nr. cadastral 113045.**

Circulatia din incintele propuse se vadeversaatat instr. Republicii cat si in str. Bartok Bela.

ZONIFICARE PROPUSA nr. cad 113045

Zona functionala	propus	
Funcțiuni UTR Et (Lot nr. 1)	24 908 mp	
Funcțiuni UTR Et (Lot nr. 2)	2 022 mp	
Funcțiuni UTR Et total	26 930 mp	79 %
Funcțiuni UTR Lc (Lot nr. 3)	5 037 mp	15 %
Domeniu public	1 983 mp	6 %
Total teren studiat	33 950 mp	100 %

4.1. ZONA FUNCTIONALA UTR Et - Zonă de activitățieconomice cu caracterterțiarși de tip comercial desfășurate înunități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom , supraf. 26 930 mp :

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor ; Funcțiuni financiar bancare ; Funcțiuni terțiare ; Funcțiuni de cultură ; Funcțiuni de învățământ și cercetare ; Funcțiuni de sănătate și asistență socială ; Funcțiuni sportive ; Funcțiuni de turism ; Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentatie publica inclusa in cladiri izolate sau cu functiuni mixte și servicii de mari dimensiuni ; Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice ; Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) se recomanda ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusăși să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă pentru noile lotizari
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) să aibă formă regulată pentru noile lotizari

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situația parcelelor de colț, retragere va realiza față de ambele aliniamente.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor publice trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației;

Retragerea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice (limita profilului transversal integral) va fi de:

Pentru lotul nr.1 :

- H/2 - minim 3 m față de strada Republicii și față de prelungirea străzii Bartok Bela;
- H/2 - minim 7.35 m față de strada Ady Andre ;

Pentru lotul nr.2 :

- H/2 - minim 3 m față de strada Ady Endre și strada Bartok Bela;
- H/2 - minim 6 m față de strada pietruită spre zona de locuit existentă „L1,, ;

Se vor respecta și prevederile OMS 119 / 2014 , prin care distanța minimă între clădirea comercială și clădirile de locuit să fie de minim 15 metri ;

Pentru TOTEMUL propus pe lotul nr.1 ,retragerea va fi de minim 3 metri față de drumurile publice (cu referire la partea de afisaj pentru publicitate și nu la stalpul / stalpii de susținere .

Anexele funcționale și tehnologice se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca acestea să fie parter cu H max. 3,5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele comune, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 6 m pentru limitele laterale ale parcelei și nu mai puțin de 9 m față de limitele posterioare ale parcelei. Pentru parcelele pe colț, cum este cazul de față, pentru lotul nr.1, limita posterioară este considerată în partea dreaptă, spre zona funcțională existentă „L1”, aici retragerea este de $H/2$, dar nu mai puțin de 15 metri, deoarece avem prevăzută o zonă de protecție între funcțiuni cu interdicție de construire (se admit doar zone verzi și plantate, locuri de joacă, de odihnă și alei pietonale). Pentru lotul nr.2, limita posterioară este considerată în partea de Sud, spre zona funcțională nouă propusă „Lc”, aici retragerea este de $H/2$, dar nu mai puțin de 15 metri, deoarece avem prevăzută o zonă de protecție între funcțiuni cu interdicție de construire (se admit doar zone verzi și plantate, locuri de joacă, de odihnă și alei pietonale).

În toate situațiile, se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014.

Anexele funcționale și tehnologice se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca acestea să fie parter cu H max. 3,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, referitoare la înălțime).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul funcțional specific desfășurării activităților de bază.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă, majoritar în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederilor OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la, clădiri învecinate cu destinația de locuire, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Înălțimea TOTEMULUI propus pe lotul nr.1 va fi de maxim 24 metri.

În toate cazurile, înălțimea dată în metri se va raporta la cota terenului amenajat (CTA).

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire)

destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% ; Pentru parcelele de colț: POT maxim = 50% ;

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: POT maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,8 ; Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,0

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: CUT maxim = 3,0
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m.

15. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

16. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 - 10 m (conform prevederi OMS 119 / 2014), de la cel mai apropiat punct de colectare deseuri, amenajat în afara cladirii, la cladiri invecinate cu destinatia de locuire.

4.2. ZONA FUNCTIONALA UTR Lc - Zonă de locuințe colective ,suprafata 5 037 mp :

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Funcțiuni terțiare - comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii - cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 30 mp

(c) să implice maximum 3 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje individuale în clădiri închise, provizorii sau permanente independente. Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m
- (c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu 20 m
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp

Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de strada cu minim 3 m. Pentru parcelele de colț, sau cu mai multe laturi la strada, retragerea se va realiza față de toate aliniamentele. Anexele functionale și tehnologice se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca acestea să fie parter cu H max. 3,5 m. Se vor respecta și prevederile OMS 119 / 2014 .

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de :

- 6 m pe latura nord-est, spre zona funcțională propusă „Et., ;
- 15 metri pe latura sud-vest spre zona existentă „ISi., ,deoarece aici avem o zonă de protecție între funcțiuni cu interdicție de construire (se admit doar zone verzi și plantate, locuri de joacă, de odihnă și alei pietonale)

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m; Anexele functionale și tehnologice se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca acestea să fie parter cu H max. 3,5 m. În toate situațiile, se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri noi construite aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit
- Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. În toate situațiile, se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct, sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se vor stabili prin documentații de urbanism; Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza de regulă în garaje colective subterane.

Staționarea autovehiculelor se poate organiza astfel:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
- (b) în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- (c) la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Necesarul de parcaje pentru locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul CTA (cota teren amenajat) respectiv un regim de înălțime de $(1-3S / D)+P+6$.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare - electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10 m, conform prevederilor OMS 119 / 2014;

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje pot fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune și de colt: imobilele de locuit și cele de locuit cu funcțiuni complementare la parter / mezanin: POT maxim = 35%, exclusiv amenajările destinate garajelor subterane / supraterane colective, care mai pot ocupa un maxim de 15 % din suprafața totală a terenului;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: imobilele de locuit și cele de locuit cu funcțiuni complementare la parter / mezanin:

CUT maxim = 2, exclusiv amenajările destinate garajelor subterane / supraterane colective;

Pentru parcelele de colt: imobilele de locuit și cele de locuit cu funcțiuni complementare la parter / mezanin:

CUT maxim = 2,5, exclusiv amenajările destinate garajelor subterane / supraterane colective;

Pentru alte funcțiuni (dotări)

CUT maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

15. ÎMPREJMUIRI

Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,5 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

16. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 - 10 m (conform prevederi OMS 119 / 2014), de la cel mai apropiat punct de colectare deseuri, amenajat în afara clădirii, la clădiri învecinate cu destinația de locuire.

Soluii pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz): - nu este cazul

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem următoarea rezolvare:

- **apa potabila** - bransare la rețea existentă pe str. Republicii / sau str. Bartok Bela.
- **canalizaremenajera** -bransare la rețea existentă pe str. Republicii / sau str. Bartok Bela.
- **canalizare pluvial** -bransare la rețea existentă pe str. Republicii / sau str. Bartok Bela.
- **curent electric** - bransare la rețea existentă pe str. Republicii / sau str. Bartok Bela.

- **retegaz** – bransare la retea existent pe str. Republicii / sau str. Bartok Bela.
- **salubritate** – colectare din str. Bartok Bela.

Surse de finantare:

Investitorul asuma toate costurile asociate investiției, cu excepția celor aferente dezvoltărilor de utilitate publică, ce grevează suprafața terenului studiat.

Prelungirea străzii Bartok Bela se va realiza printr-un parteneriat dintre Primăria Mun. Salonta și realizatorul investiției.

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- înlăturarea zonei industriale dintr-o zonă cu potențial de dezvoltare ;
- prin implementarea investiției propuse se va realiza o ameliorare semnificativă a peisajului urban din zona studiată, fiind eliminat aspectul de clădiri dezafectate și teren neîngrijit pe care amplasamentul îl are în prezent ;
- utilizarea spațiului cât mai funcțional posibil pentru o investiție profitabilă;

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare : - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică : - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către beneficiar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către beneficiar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către beneficiar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către beneficiar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru asigurarea bransamentelor în baza unor proiecte de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorii de rețele	Suportate de către beneficiar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către beneficiar
b.4	Preluarea infrastructurii (drum nou înființat) în domeniul public al localității (înscris în CF, etc.) - aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local	Parteneriat între beneficiar și autoritatea publică locală
b.5	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către beneficiar

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite:

- întocmirea și aprobarea PUZ,
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate,
- asigurarea bransamentelor la rețelele edilitare în baza unor proiecte de specialitate,
- amenajarea acceselor,
- realizarea investițiilor, finalizate prin recepții,
- întăbularea construcțiilor.

16 BILANT TERITORIAL

MOBILAREA PREZENTATA:

S total teren studiat = 33 950 mp;

S teren propus pentru schimbare funcțională în Et - **Zonă de activitate economică cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mare dimensiuni - big box, mall, showroom** – suprafața 26 930 mp (lotul nr. 1 și lotul nr. 2)

zona funcțională Et (lotul nr.1+ lotul nr.2)

BILANT TERITORIAL pt. mobilarea virtuală

	propus	
Construcții	9 595 mp	36 %
Alei carosabile / parcuri în incintă	10 173 mp	38 %
Perimetru delimitată - gaz metan	361 mp	1 %
Alei pietonale	1 415 mp	5 %
Spatii verzi (minim 20%)	5 386 mp	20 %
Teren neamenajat	0	0 %
S totală teren	26 930 mp	100 %

INDICATORI TEHNICI pt mobilarea virtuală prezentată

S teren Lot nr.1 + nr.2	26 930 mp
Sc corp C1+C2	9 543 mp
Sd corp C1+C2	13 088 mp
Nr. locuri de parcare la sol corp C1 + C2	312 locuri
Sc existentă (corp C23 și C26)	52 mp
Sd existentă (corp C23 și C26)	176 mp
POT	35 %
CUT	0,48
Regim maxim de înălțime	(1-3S)+P+5+1R

S teren propus pentru schimbare funcțională în Lc - **locuiri și funcții complementare** – 5 037 mp (lotul nr. 3)

zona funcțională Lc (lotul nr.3)

BILANT TERITORIAL pt. mobilarea virtuală

	propus	
Construcții	1 103 mp	22 %
Alei carosabile / parcuri în incintă	1 632 mp	32 %
Alei pietonale	355 mp	7 %
Spatii verzi (minim 30%)	1 947 mp	39 %
Teren neamenajat	0	0 %
S totală teren	5 037 mp	100 %

INDICATORI TEHNICI pt mobilarea virtuală prezentată

S teren Lot nr.3	5 037 mp
Sc corp C3	1 103 mp
Sd corp C3	7 721 mp
Nr. locuri de parcare la sol	68 locuri
Nr. locuri de parcare la subsol	36 locuri
Total locuri de parcare	104 locuri
Numar aprox. de apartamente corp C3	104
Raportul nr. apartamente / nr. locuri parcare	1 / 1
POT	22 %
CUT	1,55
Regim maxim de înălțime	(1-3S)+P+6

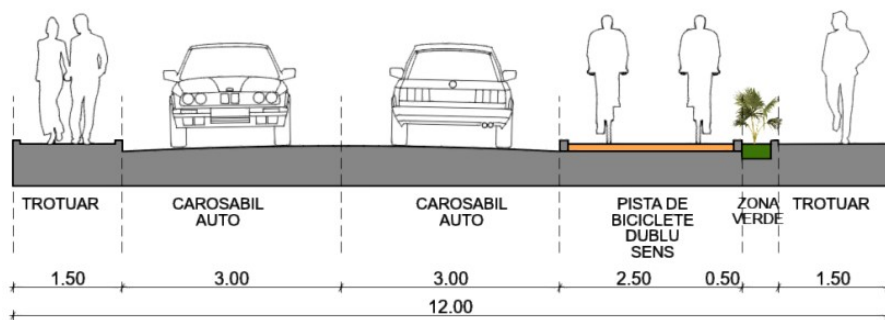
Se vor amenaja locuri de parcare în subsolul clădirii propuse. Tot la subsol se vor amenaja spații de depozitare pentru biciclete/carucioare, spații tehnice și aposturi ALA dimensionate conform legislațiilor în vigoare.

La dimensionarea numărului de apartamente se va ține cont de numărul de locuri de parcare.

SUPRAFETE CONSTRUCȚII PRINCIPALE PROPUSE

	S const.	S desf.	Comercial	Alim. publica	Locuire	Sd subsol	Sd totală
C1	9 170 mp	12 715 mp	12 715 mp	/ mp	0 mp	0 mp	12 715 mp
C2	372 mp	372 mp	0 mp	372 mp	0 mp	0 mp	372 mp
C3	1 103 mp	7 721 mp	0 mp	0 mp	7 721 mp	1 103 mp	8 824 mp

Propunere drum propusprofil de 12.00m - prelungire str. Bartok Bela



Coordonator proiect: Arh. Pafka Ernest

Intocmit:
arh. stag Nan-Moisa Florin
arh. Drambau Raul-Nicolae