

Bevi
n

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SALONTA

Primăria Municipiului SALONTA
Judetul BIHOR
Data înregistrării
Nr. 3084 din 20...

03. Iul. 2022

Subsemnatul/-a, VLAD ECATERINA.....
CNP domiciliat în jud. ILFOV.....
municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI..... sector L,
str. VISARION....., nr. 17....., bl., et., ap.
în calitate de reprezentant al
CUI/CIF, cu sediul în jud.
municipiul/orașul/comuna sector
str., nr., bl., et.
ap., tel/fax, email

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată de Ordinul 2701/2010,

conform prevederilor "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului" aprobat prin HCLMS 64/31.03.2011, solicit **demararea procedurii de consultare a populației în vederea elaborării documentației de urbanism:**

în scopul
ȘCHIMBARE DE DESTINAȚIE CASĂ DE LOCUIT ȘI ANEXĂ
ÎN SPAȚIU COMERCIAL - FARMACIE
.....
pentru amplasamentul din județul Bihor, municipiul Salonta, la adresa:
STR. 7 Iunie 1944, nr. 14/A, nr. cad - 102772.....

Salonta,
la data

Semnătura


Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de către Primăria Municipiului Salonta, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal, în conformitate cu prevederile Legii 129/15.06.2018 și ale Regulamentului 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și opoziție în condițiile prevăzute de lege, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL-

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT
SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL"

MUNICIPIUL SALONTA, STR. 7 IUNIE 1944,
NR.CAD. 102772 JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIRE PROIECT	PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL
BENEFICIAR	VLAD ECATERINA
ADRESA LUCRARE	JUD.BIHOR, MUN. SALONTA, STR. 7 IUNIE 1944, NR.CAD. 102772.
PROIECTANT GENERAL	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
COORDONATOR	ARH. GAVRILAS ADELA
PROIECTAT	ARH. GAVRILAS ADELA
DESENAT	ARH. GAVRILAS ADELA
NR. PROIECT	130/2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului Vlad Ecaterina, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 988 din 03.09.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții "PUZ – Schimbare de destinație casa de locuit si anexa in spatiu comercial", in Municipiul Salonta, str. 7 iunie 1944 nr. Cad. 102772.

Parcela pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 131.00 mp, este amplasata in intravilanul Municipiul Salonta la intersectia strazii 7 iunie 1944 si Piata Haiducilor.

Pe terenul studiat exista doua constructii: C1 – Locuinta si C2 – Anexa, conf. C.F. 102772.

Obiectul lucrării PUZ este crearea unei subzone functionale de servicii administrative si comerciale, in vederea schimbarii functionale a celor doua cladiri existente in Farmacie si birouri administrative.

Obiectul lucrării PUZ este:

- reconversia functionala a parcelei studiate
- Schimbarea functionala a cladirilor existente, din locuinta si anexa, conform CF in Farmacie si birou administrative.
- stabilirea inidicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contruibilitate a parcelei,
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,

In vederea schimbarii functionale a cladirilor existente.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. SALONTA.

1.3. SITUAȚIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Salonta, str. 7 iunie 1944, Județul Bihor și este amplasat în centrul localității.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. SALONTA:

În conformitate cu prevederile PUG Chislaz și CU nr. 988 / 03.09.2022 terenul este situat în intravilanul Municipiului Salonta, în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau în zona de protecție a drumului județean sau național.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: L1 – Zona de locuințe existente cu trama stradala constituita.

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Salonta.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 99.23 %

CUT existent : 0.99

Cladirile existente au fost construite în anul 1957, conform C.F 102772, și au funcționat ca Centru de Transfuzie Sanguină în ultimii ani.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Salonta

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

– S-a obținut certificatul de urbanism nr. 988 din data de 03.09.2021

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu este cazul.

CAP. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Parcela studiată este amplasată în centrul localității Salonta, nr.cad. 102772.

Accesul la parcelă se realizează pe latura sud și est, doar pietonal, fără acces auto, de pe str. 7 iunie 1844 și Piața Haiducilor, iar pe laturile vest, nord parcela se învecinează cu terenuri private.

Pe terenul identificat prin Nr.Cad. 102772 la ora actuală există două construcții cu regim de înălțime Parter, C1 – Locuința cu suprafața construită de 110.0 mp și C2 – Anexa cu suprafața construită de 20 mp, cu un total de 130.0 mp suprafață desfășurată. Nu se propune modificarea amprentei la sol a clădirilor existente, doar schimbarea funcțională a acestora.

Prin amenajarea Farmaciei nu se aduc modificări la clădirile existente.

Se dorește schimbarea funcțională a parcelei prin crearea unei subzone mixte de servicii comerciale.

Terenul studiat cu nr.Cad. 102772 se învecinează la:

La Sud – str. 7 iunie 1944

La Est – Piata Haiducilor

La Vest - Teren in prop. Privata

La Nord– Teren in prop. Privata, nr.cad. 101008

2.2. SITUATIA PROPUSA

Se propune schimbarea destinatiei terenului din zona de locuinte L1 in subzona de servicii comerciale si administrative, respectiv a cladirilor existente.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate.

Se propune schimbarea zonificarii functionale parcelei studiate si a cladirilor existente, fara modificarea amprentei la sol a acestora.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pietonal la cladiri se va realiza de pe latura sud si est, cu pastrarea acceseor existente.

Nu exista acces auto pe parcela, nci nu se propune unul nou, datorita conformatiei parcelei si a suprafetei cladirilor existente, nu exista posibilitatea crearii unei parcari in ininteriorul parcelei studiate.

Parcarea necesara clientilor se va realiza pe str. 7 Iunie 1944, in parcarea publica amenajata, vis-a-vi de terenul studiat.

Imprejmuirea terenului – nu este cazul.

2.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafata teren studiată: 131.00 mp

Funcțiune existentă: Subzona L1 – Locuinte existente cu trama stradala constituita

Funcțiune propusa: Subzona S –servicii comerciale si administrative.

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si

0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata

0.00 m – latura Vest – proprietate privata

Regim de inaltime: P

Spatii verzi: nu se modifica s. existentă

P.O.T : 99.23 %

C.U.T. 0.99

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluării (dupa caz):

Nu este cazul

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

Scurgerea apelor pluviale se realizeaza in rețeaua existentă pe strada 7 Iunie 1944.

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Incalzire:

Cladirea va fi incalzita pe centrala electrica.

Alimentare cu apa:

Cladirea existenta este racordata la reseaua de apa existenta in zona, prin racord existent.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se realizeaza in reseaua existenta in zona prin record existent.

Racord electric:

Cladirea este racordata la reseaua de energie electrica, prin racord existent.

2.4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Salonta, zona functionala stabilita prin PUG aprobat este L1 – Locuinte existente cu trama stradala contuita si se propune crearea unei subzone de servicii : S – Servicii comerciale si administrative.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt: POT max: 99.23% - cu pastrare POT existent, CUT propus 0.99, cu pastrare CUT Existent.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus, in cazul modificari cladirilor existente.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelei, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa amenajeze o farmacie si o zona administrativa in cladirile existente pe parcela.

2.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea unei subzonei functionale pentru servicii comerciale si administrative, in vederea amenajarii unei farmacii.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

2.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE:

Propunerea facuta se refera la o parcela din Municipiul Salonta, nr.cad. 102772, pe un teren in proprietate privata, in consecinta costurile de amenajare a terenului si de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: retea existenta.
- canalizare: retea existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
«PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASA DE LOCUIT
SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL»

MUNICIPIUL SALONTA, STR. 7 Iunie 1944,
NR.CAD. 102772 JUDEȚUL BIHOR



CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul;
- organizarea urbanistic- arhitectural în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere ,regim de înălțime ,POT ,CUT,etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 privind modificarea și completarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- PUG Salonta.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD: 102772.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, pastrarea racordului la alimentarea cu apa de la rețeaua existentă, evacuarea apelor uzate în rețeaua existentă prin racord existent și respectiv pastrarea racordului existent la rețeaua electrică din zona și reglementarea acceselor pietonale propuse în clădirile existente.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcela de teren studiată în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 99.23 % și CUT max = 0.99

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Obiectul lucrării PUZ este:

- reconversia funcțională a parcelei,
- Schimbarea funcțională a clădirilor existente.
- stabilirea indicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contribuibilitate a parcelei,
- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară

În vederea schimbării funcționale a clădirilor existente din locuințe în servicii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Municipiului Salonta, în zona centrală, la intersecția str. 7 Iunie 1944 și Piața Haiducilor cu acces din ambele străzi.

Parcela are o suprafață de 131.00 mp, iar pe teren există două construcții: C1 – Locuință și C2 – Anexă. Cu o suprafață desfășurată de 130.0 mp.

În conformitate cu prevederile PUG Salonta și CU nr. 988 / 03.09.2022 terenul este situat în intravilanul Municipiului Salonta, în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau în zona de protecție a drumului județean sau național.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: **L1 – Zona de locuințe existente cu trama stradala constituita.**

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Salonta.

Subzona functionala propusa: S –servicii comerciale si administrative.

Investitia propusa de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonarilor functionale aprobate în Regulamentul General de Urbanism. – zona de locuinte cu regim mic de inaltime si se propune crearea unei subzone functionale : S - servicii comerciale si administrative, farmacie.

Parcela studiata este amplasata in centrul localitatii Salonta, nr.cad. 102772.

Accesul la parcela se realizeaza pe latura sud si est, doar pietonal, fara acces auto, de pe str. 7 iunie 1844 si Piata Haiducilor, iar pe laturile vest, nord parcela se invecineata cu terenuri private.

Pe terenul identificat prin Nr.Cad. 102772 la ora actuala exista doua constructii cu regim de inaltime Parter, C1 – Locuinta cu suprafata construita de 110.0 mp si C2 – Anexa cu suprafata construita de 20 mp, cu un total de 130.0 mp suprafata desfasurata. Nu se propune modificarea amprentei la sol a cladirilor existente, doar schimbarea functionala a acestora.

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor. Retragerile propuse sunt următoarele:

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si
0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata
0.00 m – latura Vest – proprietate privata

In cazul modificarii cladirilor existente, care nu respecta Codul Civil beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie pentru autorizatia de construire Acordul Notarial al venicilor direct afectati.

Corpul principal se va amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pietonal la cladiri se va realizeaza de pe latura sud si est, cu pastrarea acceseor existente.

Nu exista acces auto pe parcela, nci nu se propune unul nou, datorita conformatiei parcelei si a suprafetei cladirilor existente, nu exista posibilitatea crearii unei parcare in ininteriorul parcelei studiate.

Parcarea necesara clientilor se va realiza pe str. 7 Iunie 1944, in parcarea publica amenajata, vis-a-vi de terenul studiat.

Imprejmuirea terenului – nu este cazul.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime propus : Parter

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Incalzire:

Cladirea va fi incalzita pe centrala electrica.

Alimentare cu apa:

Cladirea existenta este racordata la retea de apa existenta in zona, prin racord existent.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se realizeaza in reseaua existenta in zona prin record existent.

Racord electric:

Cladirea este racordata la reseaua de energie electrica, prin racord existent.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 131.00 mp

Parcela, este o parcela de colt si are o formă neregulata, dreptunghiulara cu dimensiunile generale in plan: 13.94 m (latura Est spre Piata Haiducilor) x 8.35 m (Latura Sud – str. 7 Iunie 1944).

In cazul modificarii cladirilor existente, cladirile noi propuse vor respecta amprenta la sol a cladirilor existente.

Cladirilor noi propuse se vor construi in aliniament cu cladirile existente, in front inchis.

Terenul care face obiectului PUZ-ului, identificat prin nr.Cad. 102772 si este in proprietate privata a doamnei Vlad Ecaterina.

Terenul studiat cu nr.Cad. 102772 se învecinează la:

La Sud – str. 7 iunie 1944

La Est – Piata Haiducilor

La Vest - Teren in prop. Privata

La Nord– Teren in prop. Privata, nr.cad. 101008

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi

Spații verzi

Se va pastra suprafata existenta.

CAP. III – Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu prevederile PUG Salonta și cu C.U nr.988 din data de 03.09.2021 terenul este situat în intravilanul Localitatii Salonta, Jud. Bihor.

Funcțiunea existenta: L – locuinte existente cu trama stradala contuita.

Funcțiunea propusa: S – subzona servicii comerciale si administrative.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Indicatorii urbanistici propusi: pentru zona luata in studiu (131.0 mp) sunt:

POT propus : 99.23%

CUT propus : 0.99

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafata teren studiată: 131.00 mp

Funcțiune existentă: Subzona L1 – Locuințe existente cu trama stradala constituita

Funcțiune propusa: Subzona S –servicii comerciale si administrative, farmacie.

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si

0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata

0.00 m – latura Vest – proprietate privata

Regim de inaltime: Parter.

Spatii verzi: nu se modifica s. existentă

P.O.T : 99.23 %

C.U.T. 0.99

Parcaje: parcare va fi asigurata in parcare publica existentă.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) **POT** = $Sc/Sp \times 100$ (%)

b) **CUT**= Sd/Sp

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

