



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



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV STUDIU OPORTUNITATE

### I. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

##### Denumirea proiectului:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE,  
CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII CAMIOANE ȘI STATIE ITP, CONSTRUIRE  
HALA DE DEPOZITARE”

##### Beneficiar:

SC LAJCOST TRANS SRL cu sediul în Mun. Salonta, str. Petofi Sandor, nr. 11, jud Bihor;

##### Elaborator:

**Proiectant General: S.C. GRAFI TOP S.R.L.** cu sediul în Com. Batăr, sat Arpășel nr. 163, jud. Bihor; CUI 30019137;

**Proiectant de specialitate: B.I.A. OLOGU IOAN** cu sediul în Mun. Oradea, str. Aluminei nr. 47, bl. A4, sc. C, et. 1, ap. 8, jud. Bihor; CUI: 24952122;

**Data elaborării:** noiembrie 2021

**Noiembrie 2021**

## OBIECTUL LUCRĂRII:

### Studiu Oportunitate Puz

Municipiul Salonta, str. Ghestului nr. 5, nr. cad. 110141, jud. Bihor.

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

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

## II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE

Parcela studiată este teren intravilan situat în UTR 1 – **zona funcțională IDn – cu funcțiuni economice, industriale, depozite cu poluare sub limita admisă** conform PUG Salonta. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 638 / 23.06.2021 eliberat de către Consiliul Județean Bihor sunt: **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - PUZ – PE BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE APROBAT DE PRESEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR PENTRU – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE CAMIOANE, CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII CAMIOANE ȘI STAȚIE ITP, CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE.**

## III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### CIRCULAȚII, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Zona este deservită de următoarele străzi(artere) de importanță municipală:

**Strada Ghestului** - este o arteră principală, DC85, drum compus din carosabil de 3,50 m lățime pe sens, trotuare și fâșii verzi cu șanțuri pentru preluarea apelor.

Parcela reglementată este accesibilă auto și pietonal din strada **Ghestului**.

**Noiembrie 2021**

Suprafața totală a parcelei care a generat PUZ este de 6 967,00 mp. conform actelor de proprietate și a măsurătorilor cadastrale și are următoarele vecinătăți:

**Nord-Vest:** parcelă – proprietate privată;

**Sud-Est:** parcelă - proprietate privată;

**Nord-Est:** proprietatea publică a Mun. Salonta – str. Ghestului;

**Sud-Vest:** parcelă - proprietate privată.

#### **SUPRAFEȚE CONSTRUITE SI SUPRAFEȚE LIBERE**

Conform Extras CF nr. 110141 Salonta

Suprafața teren      6 967,00 mp.

Suprafața clădiri      - terenul este liber de construcții.

#### **CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC TIPUL DE PROPRIETATE**

Din punct de vedere juridic terenul din zona de studiu este proprietatea privată a unei persoane juridice.

Imobilul situat în Salonta, str. Ghestului, având nr. Cadastral 110141 și întăbulat în Cartea Funciară nr. 110141, a municipiului Salonta și se află în proprietatea persoanei juridice SC LAJCOST TRANS SRL – proprietate cu titlu de cumpărare, cota actuală 1/1.

#### **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Zona studiată este o zonă cu caracter mixt: depozite, servicii, industrie nepoluantă, activități economice, existentă de-a lungul străzii Ghestului (DC85) la Vest de calea ferată Oradea-Arad. Fondul construit existent în vecinătatea parcelei studiate se caracterizează prin construcții de tip industrial, iar parcelele sunt situate în aliniament la strada Ghestului pe ambele laturi ale acesteia, zona fiind mărginită de terenuri cu funcțiuni agricole spre nord și sud.

#### **ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ**

Zona este echipată corespunzător și din punct de vedere al rețelelor edilitare.

Parcela reglementată are asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, telecomunicații prin intermediul rețelelor publice de distribuție existente în zonă.

#### IV. REGLEMENTĂRI

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze, astfel încât să devină posibilă o operațiune de restructurare urbană prin care fondul construit existent alcătuit din construcții deteriorate, de slabă calitate și lipsite de valoare ambientală și funcțională, să fie modernizate.

Conform P.U.G. Municipiul Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 14238/1995, prelungit prin HCL nr. 207/2018, în această zonă, UTR 1 – , **zona funcțională IDn – cu funcțiuni economice, industriale, depozite cu poluare sub limita admisă**, în zone cu unități economice existente pot fi autorizate construcții numai pe baza de studii de mediu și ecologice pe bază de PUD și PUZ. Conform PUG Salonta intervenția propusă în această zonă se va stabili prin PUZ, ce va reglementa zona și va stabili retragerile față de limitele stradale și laterale ale terenului precum și indicii urbanistici, POT și CUT propuși. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația curții construcției, și prin prezentul proiect se păstrează această destinație. Funcțiunea actuală a terenului este funcțiune economică-industrială-depozitare.

Prin prezentul studiu se propun construcții noi care se înscriu din punct de vedere funcțional în reglementările existente, astfel parcela proprietatea beneficiarului va fi mobilată cu spălătorie camioane, atelier reparații camioane și stație ITP, hală depozitare, parcare camioane și parcare auto.

Construcțiile propuse/permise în zonă conform PUG : funcțiuni economice, industrie nepoluantă, depozitare, servicii compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale en-gros, servicii de reparații, ateliere de reparații mașini, stații benzină, zone de recreere.

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

**Noiembrie 2021**

**Aliniament:**

Retrageri față de strada Ghestului – 0 m - se păstrează limita frontului construit existent

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

- min. 1,50 m retragere laterală nord-vest;
- min. 2,00 m retragere laterală sud-est;
- min. 2,00 m retragere posterioară.

Pentru zona propusă – industrie, depozitare, servicii, funcțiuni economice se propune următorul regim de înălțime maxim:

**S+P+1E+M , H maxim = 12 m**

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

Pentru zona INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII, FUNCȚIUNI ECONOMICE Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 50%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,50.

**V. CONCLUZII:**

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse prin prezentul Aviz de oportunitate/PUZ se creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară de servicii. Prin edificarea unor zone de servicii diversificate și a dotărilor aferente sporește calitatea și valoarea zonei.

Realizarea operațiunilor respective într-un termen cât mai scurt este un factor esențial în dinamizarea prefacerii urbanistice a zonei cu efecte pozitive asupra peisajului urban și, implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Întocmit,  
Arh. Ologu Ioan