

## **FOAIE DE CAPAT**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –  
AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ŞI SERVICII AFERENTE: BAR,  
VESTIAR, GRUPURI SANITARE”**

**ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAŢIE DE URBANISM P.U.Z.**

Municipiul Salonta, str. Mărăşeşti nr. 11, nr. cad. 102412, jud. Bihor

**Beneficiar :** **SC DIEGO SKY SRL**

Mun. Salonta, str. Decebal nr. 3B, jud Bihor

**Proiectant general :** **S.C. GRAFI TOP S.R.L.**

Salonta, str. George Coşbuc nr. 26/A, jud. Bihor;

**Proiectant urbanism :** **B.I.A. OLOGU IOAN**

Mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 47, bl. A4, ap. 8, jud. Bihor;  
prin. arh. Ologu Ioan

**Topografie :** **ing. MARISCAS CRISTIAN GABRIEL**

**Faza de proiectare :** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE SI DESENATE**

#### **PIESE SCRISE:**

01. FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. CERTIFICAT DE URBANISM
04. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
05. ACTE DE PROPRIETATE
06. CADASTRU
07. MEMORIU GENERAL
08. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### **PIESE DESENATE:**

- |            |  |
|------------|--|
| <b>01U</b> | PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE                                    |
| <b>02U</b> | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ORTOFOTO - TOPOCADASTRAL                 |
| <b>03U</b> | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ZONIFICARE/FUNȚIUNI                      |
| <b>04U</b> | PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR                          |
| <b>05U</b> | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE            |
| <b>06U</b> | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE |
| <b>07U</b> | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG SALONTA                                   |

**Iulie 2021**

## MEMORIU GENERAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE TEREN  
MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR,  
GRUPURI SANITARE”  
ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.**

Municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, nr. cad. 102412, jud. Bihor

#### 1. Obiectul documentației

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Cadrul legal

#### 2. Analiza situației existente

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor

**Iulie 2021**

- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Disfuncționalități
- 2.9. Opțiuni ale populației

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentale
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Mun. Salonta
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Descrierea lucrărilor propuse
- 3.5. Modernizarea circulației
- 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.
- 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Protecția mediului

### 4. Concluzii

## 1. Obiectul documentației

### 1.1. Date de recunoastere a documentației

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR, GRUPURI SANITARE”

**Amplasament:** Municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, nr. cad. 102412, jud. Bihor;

**Beneficiar:** SC DIEGO SKY SRL  
Mun. Salonta, str. Decebal nr. 3B, Jud. Bihor

**Proiectant:** S.C. GRAFI TOP S.R.L.  
C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;  
com. Batar, sat Arpasel nr.163, jud. Bihor;

### 1.2. Obiectul lucrării

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.

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului SC DIEGO SKY SRL în scopul zonificării funcționale a parcelei studiate pentru amenajarea unui teren de minifotbal și servicii aferente, zona fiind situată în Mun. Salonta, str. Mărășești nr. 11, nr. Cad 102412, jud. Bihor. Parcela studiată este teren intravilan situat în zona funcțională IDA – zona unităților

**Iulie 2021**

industriale, depozite și agricole, subzone Idn – industrie și depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ sau PUD. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 392 / 29.04.2021 eliberat de către Consiliul Județean Bihor sunt: Întocmire documentație de urbanism PUZ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Amenajare teren minifotbal și servicii aferente: bar, vestiar, grupuri sanitare, pe baza avizului de oportunitate.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR, GRUPURI SANITARE în zona de industrie și depozite situate în UTR 6-IDA Salonta.

În baza acestui P.U.Z. se va urmări parcurgerea procedurii legale de întocmire a documentațiilor pe specialități pentru executarea lucrărilor de construcții, Etapa II DTAC, PTh etc, și implementarea proiectului.

Inițiativa dezvoltării unor zone rezidențiale și ale unor zone de servicii și comerț, face parte dintr-o strategie mai largă, de îmbunătățiri și diversificarea calitatea serviciilor în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătățiri și dezvoltarea mediul urban rezidențial din zona studiată care și în momentul de față este o zonă preponderant de locuire.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară, a unuia sau mai multe obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime., P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- regimul juridic al terenurilor;

- măsuri de protecție a mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Municipiul Salonta ;
- Baza topografică constând în planuri cadastrale ;
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;

### 1.4. Cadrul legal

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z." aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

- Normele Codului Civil;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea 289/2006;
- Ordonanța nr. 27/2008 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
- Ordonanța nr. 7/2011 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
- Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare (OUG 214/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și conținutul

documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- Legea drumurilor nr. 131/1974 și HG nr. 36/1996 (anexe);

- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;

- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 1996

- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației și Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei.

- Legile, STAS-urile și normativele aflate în vigoare.

## 2. Analiza situației existente

### 2.1. Evoluția zonei

Proprietatea luată în studiu pentru elaborarea P.U.Z. și obținerea autorizației de construire este amplasată în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, având numărul CF. 102412 și respectiv numărul cadastral 102412 al localității Salonta.

Municipiul Salonta este la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Micherechi.



Cu o suprafață de 170,04 km<sup>2</sup>, Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea. Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de pârâul Culișer și cu resurse de apă termală neexploatate.

Parcela se află în aliniament la frontul stradal al străzii Mărășești dar și al străzii Republicii, fiind o parcelă cu acces din ambele străzi, astfel este accesibilă în prezent auto și pietonal din atât din str. Mărășești cât și din str. Republicii, ambele unindu-se la nord cu strada Ion Creangă. Strada Ion Creangă este o arteră principală, drum compus din carosabil de 3,00 m lățime pe sens, trotuare și fâșii verzi. Strada Republicii este un drum secundar, drum compus din carosabil de 4,00 m lățime pe sens, trotuare și fâșii verzi, având traseul paralel cu calea ferată, asigură accesul la parcelele cu funcțiuni industriale din zona studiată. Strada Mărășești este o arteră secundară, drum neasfaltat, cu pietriș.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, SC DIEGO SKY SRL, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Salonta terenul se află în intravilanul localității Salonta, într-o zonă de locuit, în UTR 6 – IDA - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITE ȘI AGRICOLE, subzona IDn – industrie și depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire documentație de urbanism PUD sau PUZ, conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 pentru prelungirea valabilității PUG. În această zonă autorizările pentru construcții se fac pe baza de P.U.Z. sau P.U.D și necesită obținerea unor avize de mediu, aprobări de la autoritățile competente.

Municipiul Salonta împreună cu satele componente sunt racordate la SEN, sistemul energetic național, prin LEA 20 kv .

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri construite (curți construcții) proprietate privată, cu funcțiunea predominantă de industrie și depozitare, având în vecinătate zone cu case unifamiliale cu regim redus de înălțime conform P.U.G. Salonta.

## 2.2. Încadrarea în localitate

• Vecinătăți:

**Nord:** parcelă – proprietate privată;

- Sud:** parcelă - proprietate privată;
- Est:** proprietatea publică a Mun. Salonta – str. Mărășești;
- Vest:** proprietatea publică a Mun. Salonta – str. Republicii.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- Conditii geomorfologice

Municipiul Salonta se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia Salontei mai exact in Câmpia de Vest.

- Climă

Din punct de vedere al condițiilor de climă și al încadrării în hărțile climaterice ale României, terenul se află în zona I climatică, având o climă temperat-continentală cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală în această zonă este de 11,6 grade, fiind o climă de câmpie. Din punct de vedere al zonării climatice pentru perioada de iarnă, terenul este situat în zona II climatică.

### 2.4. Circulația

Accesul rutier și pietonal principal la amplasament în momentul de față se face de pe str. Republicii, arteră secundară a municipiului, situată paralel cu calea ferată Oradea-Arad ce tranziteaza Salonta.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului Salonta folosința actuala a terenului – curți construcții (industrie și depozite).

Pe parcela studiată nu există construcții.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentatie terenul are o suprafata de 3861,00 mp din actele de proprietate si după măsurătorile cadastrale.

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0

- Regimul juridic

Parcela studiată se situează în intravilanul Municipiului Salonta conform documentatiei de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobata prin Hotararea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 - teren Intravilan liber de construcții, înscris în CF. NR. 102412, nr. cad. 102412, proprietar SC DIEGO SKY SRL.

- Regimul economic

Conform **CF. nr. 102412** – str. Mărășești nr. 11;

Categoria de folosință: arabil (3861 mp);

Destinația propusă: se propun două zone funcționale:

- Spre str. Republicii se menține zona IDA – subzona Idn comerț-depozitare și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.
- Spre str. Mărășești se propune zona de servicii, agrement și sport.

Teren situate în zona de impozitare B.

- Regimul tehnic

Suprafata totală studiată in prezentul P.U.Z. este de 3861,00 mp (0,386 ha),

## 2.6. Echiparea edilitară

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

Parcela reglementată are asigurată alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale prin intermediul rețelelor publice de distribuție existente în zonă.. Viitoarele construcții se vor brânși la aceste rețele.

## 2.7. Probleme de mediu

Prin realizarea investiției propuse nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele în mod curent conform legislației în vigoare. Funcțiunea actuală a terenului este de curți construcții. Prezenta investiție nu va avea o sursă/componentă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Investiția propusă nu va crea zgomot sau vibrații. Sursa majoră de zgomot și vibrații sunt drumurile existente și calea ferată existente în zonă.

Nu se constată în acest moment în zona activității poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Calitatea aerului:

Nu se poate vorbi de poluare a aerului în zona studiată, și nici de depășiri ale concentrațiilor maxime admise. Arderea combustibililor (cărbune, produse petroliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenușă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

Calitatea apei:

Calitatea apei freatică este afectată datorită apelor uzate menajere care se pot infiltra în pânza de apă freatică. Există local bazine vidanjabile din beton cu 1 sau 2 compartimente, la unele construcții.

Calitatea solului:

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzone sau gospodărie individuală, în zonele populate. Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces.

Pubelele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari/firme și societatea de salubritate.

## 2.8. Disfuncționalități

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități principale:- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nereprezentativ și nefinalizat – fiind o zonă industrială în curs de dezvoltare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Se vor respecta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

## 3. Reglementări urbanistice

### 3.1. Înscrierea în funcțiunea generală a zonei

Nu există studii de fundamentare sau proiecte anterioare cunoscute până la demararea prezentului P.U.Z. pentru zona în studiu.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Salonta

Conform P.U.G. Municipiul Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995. În această zonă UTR 6 – IDA - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, subzona IDn – industrie și depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare de PUD sau PUZ. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația de teren arabil, și prin prezentul proiect se propune destinația de curți construcții și definirea a două zone funcționale – INDUSTRIE-DEPOZITARE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază și SERVICII, AGREMENT ȘI SPORT, anexe, instalații și echipamente de iluminat și pază.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 0%, C.U.T. existent= 0)
- teren relativ plan, nu implică amenajări de terasamente, consolidări, mișcări de volume construite, astfel încât cadrul natural rămâne neschimbat în urma remodelării urbanistice a zonei studiate.

### 3.4. Descrierea lucrărilor propuse

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR, GRUPURI SANITARE în Municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11 nr. cad. 102412, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fii realizate în cadrul investiției sunt:

- AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR, GRUPURI SANITARE.

### 3.5. Organizarea circulației

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată.

Profilele străzilor Republicii și Mărășești descrise în capitolele anterioare se păstrează fără modificări, profilul străzii Mărășești fiind reglementat și avizat prin documentație PUZ anterioară.

Pentru accesul auto în incinta se va amenaja intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din str. Republicii și din strada Mărășești se va amenaja un acces pietonal spre zona de agrement și sport.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 20% din suprafața amenajată;

- dimensionarea corectă a gabaritelor căilor de acces se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, impuse cu dispoziții, legi și ordine ale Ministerului Protecției Mediului, Sănătății și alte Hotărâri Guvernamentale.

- de pe platformele betonate se vor colecta apele pluviale.

### 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.

#### 3.6.1. Elemente de Temă

- definirea unităților și subunităților teritoriale ce urmează a fi modificate prin Planul Urbanistic Zonal propus;

- stabilirea funcțiunii de “Industrie-depozitare/servicii-agrement-sport” – pentru amenajările propuse în cadrul proiectului conform Planșei 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și Planșei 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI – MOBILARE.

- stabilirea P.O.T. și C.U.T. propuși conform prevederilor R.G.U. pentru tipul de funcțiune propusă;

- respectarea suprafeței de spații verzi amenajate conform procentului prevăzut în R.G.U. pentru funcțiune;

- realizarea căilor de circulație;

#### 3.6.2. Factori caracteristici de Temă

Factori cu impact pozitiv:

- condiții de constructibilitate topo-morfo-geologice relativ normale  
- diversificarea funcțiilor complementare ale zonei prin crearea unor spații comerciale noi de interes local;

- schimbarea destinației parcelei nu necesită intervenție semnificativă.

Factori cu impact negativ:

- relativă alterare a caracterului funcțional (reducerea suprafeței de zone verzi) .

### 3.6.3. Zonificarea teritoriului

Documentația se întocmește pentru definirea condițiilor de construire pentru terenul din intravilanul municipiului Salonta - funcțiunea existentă este mixtă: de zonă industrie, depozitare – spre str. Republicii, și zonă de servicii, agrement și sport – spre str. Mărășești în municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafață de S.teren măsurată = 3861 mp adică 0,386 ha, conform actelor de proprietate.

### 3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prin proiect se vor stabili retragerile propuse față de conturul exterior al terenului.

Construcțiile propuse/permise în zonă :

COMERȚ-DEPOZITARE / SERVICII, AGREMENT, SPORT și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

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

Aliniament:

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

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

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

– min. 2,00 m retragere laterală nord;

– min. 2,00 m retragere laterală sud.



### 3.6.5. Regim de înălțime

Pentru zona de locuire propusă se propune următorul regim de înălțime maxim:

S+P+1E+M

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

### 3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Pentru zona COMERȚ-DEPOZITARE 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.

Indicii maxim admisibili POT și CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

**Suprafata terenului studiat pentru schimbare destinație = 3861,00 mp**

**Suprafață teren totală studiată = 3861,00 mp**

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

<b>SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF.</b>		<b>3861,00 mp</b>	<b>0,386 ha</b>	<b>100,00%</b>
<b>SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA - functiune IDn - industrie si depozite</b>		<b>2148,80 mp</b>	<b>0,215 ha</b>	<b>55,65%</b>
<b>SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA - schimbare functiune - servicii/agrement</b>		<b>1712,20 mp</b>	<b>0,171 ha</b>	<b>44,35%</b>
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA</b>		<b>0,00 mp</b>	<b>0,000 ha</b>	<b>0% din 3861,00</b>
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA</b>		<b>1930,50 mp</b>	<b>0,193 ha</b>	<b>50% din 3861,00</b>
<b>SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA</b>		<b>0,00 mp</b>	<b>0,000 ha</b>	<b>0% din 3861,00</b>
<b>SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M</b>		<b>5791,50 mp</b>	<b>0,579 ha</b>	<b>150% din 3861,00</b>
<b>P.O.T. EXISTENT</b>	<b>0,00 %</b>	<b>C.U.T. EXISTENT</b>	<b>0,00</b>	
<b>P.O.T. MAXIM PROPUS</b>	<b>50,00 %</b>	<b>C.U.T. MAXIM PROPUS</b>	<b>1,50</b>	

### 3.6.7. Împrejmuiri

Perimetrul este împrejmuire cu gard din beton pentru a asigura paza și pentru prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibilele accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

Se va asigura paza permanentă a obiectivului pe parcursul implementării P.U.Z..

### 3.7. Echiparea tehnico-edilitară

Rețele electrice și telecomunicații

Se vor utiliza instalații proprii electrice. Amplasamentul are acces la rețeaua aeriană de electricitate de pe strada Republicii și Mărășești și la rețeaua de telefonie fixă și rețelele de telefonie mobilă ce acoperă zona studiată.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente pe străzile adiacente.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor : teren intravilan, proprietate privata a persoanelor juridice.

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE TEREN MINIFOTBAL ȘI SERVICII AFERENTE: BAR, VESTIAR, GRUPURI SANITARE în Municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, nr. cad. 102412, jud. Bihor.

### 3.9. Protectia Mediului

Obiectivele prevazute in acest Plan Urbanistic Zonal nu au influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, sau apei.

Obiectivele prevazute în acest PUZ nu au influență pozitivă sau negativă semnificativă asupra calității vieții.

Obiectivele prevăzute în acest Plan Urbanistic Zonal au influență pozitivă asupra diversificării funcțiunilor terenurilor din zona studiată.

Deșeurile generate vor fi colectate și eliminate în conformitate cu legislația în vigoare. Deșeurile vor fi depozitate selectiv în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii.

Având în vedere amplasarea localității, activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Plan Urbanistic Zonal au un impact pozitiv asupra aspectelor de mediu și a stării de confort a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății.

Propuneri de masuri rezultate din PUZ și evaluarea de mediu:

a) Masuri de protecție a SOLULUI și SUBSOLULUI

- Se vor amenaja spații de depozitare a materialelor minerale rezultate din excavatii și a celor aduse pe amplasament pentru construcție.

- Se va achiziționa material absorbant, care să poate fi utilizat în cazul unor poluări accidentale cu uleiuri.

- Se va amenaja un spațiu pentru colectarea selectivă a deșeurilor (PET, hârtie/carton, menajere amestecate, metalice); pentru colectarea deșeurilor menajere se vor achiziționa europubele;

- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță de către operatori autorizați la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

b) Măsuri de protecție a APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

- Vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor din precipitații în organizarea de șantier.

- Nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protecția acestui factor de mediu deoarece platformele din incinta vor fi betonate și vor avea o pantă minimă pentru colectarea apelor pluviale

- Nu vor fi surse de scurgeri care ar putea devenii surse de poluare a cursului de suprafață sau apei subterane.

c) Măsuri de protecție a AERULUI

- Poluarea atmosferei va fi determinată în principal de manevrarea și transportul materialelor de construcție.

- Locuirea nu produce emisii în atmosfera.

d) Măsuri de protecție a BIODIVERSITĂȚII

- nu este cazul, deoarece, având în vedere caracteristicile proiectului, în perioada de funcționare nu vor fi generate emisii, deșeuri sau poluare fonică.

e) Măsuri de protecție a AȘEZĂRILOR UMANE ȘI SĂNĂȚĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuț și se va asigura paza, pentru a se elimina posibile accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

- Se va asigura paza permanentă a obiectivului.

- Se vor monta panouri avertizoare cu privire la pericolele existente în zonă.

- Se vor utiliza echipamentele de protecție.

Având în vedere că construcția propusă nu va desfășura activități care să genereze un impact asupra peisajului și patrimoniului cultural, nu este necesară stabilirea unor măsuri de diminuare a impactului.

## 4. Concluzii

Prezenta documentatie s-a întocmit în scopul avizarii Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea zonei de servicii și diversificarea funcțiunilor zonei pentru amenajarea unor spații de recreere – teren de minifotbal și servicii complementare situată în Municipiul Salonta, str. Mărășești nr. 11, nr. Cad. 102412, jud. Bihor. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea și mobilarea terenului cu suprafața de 3861,00 mp (0,386 ha) de teren intravilan măsurat folosinta actuala arabil, in zonă curți construcții – depozitare, industrie și servicii, agrement, sport.

Au fost rezolvate accesese pe teren, accesul la construcții, aleile și spațiile verzi, zonele de parcare și accesul la acestea.

Amplasarea terenurilor și condițiile de construibilitate ale parcelelor au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Consideram că investiția propusă este posibilă, fezabilă, nu afectează caracteristicile zonei și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei și prin creșterea calității locului în municipiul Salonta.

Din analiza obiectivelor prevazute în Plan Urbanistic Zonal se poate aprecia că toate propunerile sunt în corelare cu prevederile legislației sectoriale (sănătate, energie, resurse naturale etc.) și cu prevederile legislației în domeniul protecției mediului și nu influențează acesta.

Aplicarea măsurilor prevazute în PUZ limitează, asigură baza dezvoltării durabile a localității și duce la creșterea economico – socială.

Intocmit:

Arh. Ologu Ioan