



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



FOAIE DE CAPAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI
PRODUȚIE”**

ETAPA I: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D,
nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, jud. Bihor

Beneficiar :

I.I. GARDA ANDREA ILONA

Mun. Salonta, str. George Coşbuc nr. 26A, jud Bihor

SC EMAMUT SRL

Mun. Salonta, str. Horea nr. 26, jud Bihor

SC HORTUS VERDI SRL

Mun. Oradea, str. Emil Palade nr. 20, 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. Kádár Mária

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Iulie 2022



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



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:

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

Iulie 2022



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



MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUȚIE”

ETAPA I: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D,
nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, 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 2022

- 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 „PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE”

Amplasament: Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D, nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, jud. Bihor;

Beneficiar: **I.I. GARDA ANDREA ILONA**
Mun. Salonta, str. George Coșbuc nr. 26A, Jud. Bihor;
SC EMAMUT SRL
Mun. Salonta, str. Horea nr. 26, Jud. Bihor;
SC HORTUS VERDI SRL
Mun. Oradea, str. Emil Palade nr. 20, Jud. Bihor;

Proiectant: S.C. GRAFI TOP S.R.L.
C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;
Salonta, str. George Coșbuc nr. 26/A, 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 beneficiarilor I.I. GARDA ANDREA ILONA, SC EAMUT SRL și SC HORTUS VERDI SRL în scopul extinderii zonei funcționale de industrie nepoluantă și depozitare existente pentru construire hală de depozitare și producție, zona fiind situată în Mun. Salonta, str. Independenței nr. 1/B 1/C, 1D, nr. Cad 113746, 113747, 113748 și 113749, jud. Bihor. Parcelele studiate sunt terenuri intravilane situate parțial în zona

Iulie 2022

funcțională în - **ZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**, subzona I_{dn} – zonă de industrie nepoluantă, depozite și parțial în zona funcțională L - **ZONA DE LOCUINȚE**, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită cu posibilitate de construire; pentru clădiri noi cu funcțiuni specifice zonei I_{dn} autorizarea se face pe bază PUD sau PUZ. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 277 / 11.03.2022 eliberat de către Consiliul Județean Bihor sunt: Întocmire documentație de urbanism PUZ – PUZ schimbare parțială de destinație și reglementări urbanistice pentru construire hală de depozitare și producție, pe baza avizului de oportunitate.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE în zona de locuințe individuale situate în UTR 10-In și UTR 10-L1 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 servicii și comerț și ale unor zone de industrie nepoluantă-depozitare, face parte dintr-o strategie mai largă, de a îmbunătăți și diversifica calitatea serviciilor și mediului economic în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătăți și dezvolta mediul urban din zona studiată care și în momentul de față prezintă o zonă de industrie nepoluantă. Mai de mult în zonă și a desfășurat activitatea pe suprafața totală a parcelei S.C. ENERGIA MESA S.A. - firmă de prelucrare a fierului astfel defapt se dorește ca zona de locuire care a fost greșit trecut în PUG să fie reconvertit în zonă industrială nepoluantă.

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 servire 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. 1311974 si 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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

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

- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei si al cartografiei.

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

2. Analiza situației existente

2.1. Evoluția zonei

Proprietățile luate în studiu pentru elaborarea P.U.Z. sunt amplasate în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C 1/D, având numărul CF. 113746, 113747, 1113748, 113749 și respectiv numerele cadastrale 113746, 113747, 1113748, 113749 ale localității Salonta.

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

Cu o suprafață de 170,04 km², 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.

Parcelele studiate se află în capătul înfundat al străzii Independenței zona fiind accesibilă în prezent auto și pietonal din aceasta. Dintre terenurile studiate, parcela cu nr. cad. 113749 este proprietatea privată a celor trei beneficiari, SC. EMAMUT SRL, I.I. GARDA ANDREA ILONA ȘI SC HORTUS VERDI SRL, cu drept de servitute de trecere auto și pietonal în favoarea celorlalte parcele, asigurând astfel accesul din strada Independenței la acestea, conform planșelor anexate. Strada Independenței - este o arteră secundară a municipiului aflată la sud de DJ795 Salonta-Tinca, cu acces din strada Csokonay Vitez Mihaly, conectată cu drumul județean prin str. Iosif Vulcan, drumul principal ce asigură spre sud accesul la zona industrială. Str. Independenței prezintă un prospect variabil de cca 20 m, compus din carosabil de 3,50 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare. Strada Gyorgy Kulin - Tincii – DJ795 - este o arteră principală a municipiului aflată pe direcția Salonta-Tinca, ce pornește din intersecția cu sens giratoriu între strada Oradiei și strada Republicii – DN79/E671.

În frontul stradal al DJ795 descris, la nord de terenurile studiate se află o zonă cu caracter de industrie nepoluantă-depozitare, cu acces din drumul județean, zonă care se extinde ca funcțiune conform PUG, parțial și pe parcelele studiate, conform descrierii din paragraful anterior. Această zonă cu funcțiunea In – subzona Idn, este secționată de canalul Culișer, astfel la nord de canal se află terenurile vecine cu acces din strada Gyorgy Kulin – DJ795, iar la sud de canalul Culișer se află terenurile studiate prin acest proiect care inițial au făcut parte în întregime de zona industrială dar în Planul Urbanistic General sunt reprezentate ca și cum ar face parte parțial din zona de locuire.

Terenurile studiate sunt proprietatea beneficiarilor, I.I. GARDA ANDREA ILONA, SC EMAMUT SRL, SC HORTUS VERDI SRL, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Salonta terenul se află în intravilanul localității Salonta, într-o zonă mixtă, în UTR 10. Parcela cu nr. cad. 113746 este situată conform PUG Salonta în zona funcțională In - ZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, subzona Idn – zonă de industrie nepoluantă, depozite, parcelele cu nr. cad. 113747 și 113749 se află parțial în zona funcțională In - ZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, subzona Idn – zonă de industrie nepoluantă, depozite și parțial în zona funcțională L – ZONĂ DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă de locuințe individuale

existente cu tramă stradală constituită, cu posibilitate de construire, iar terenul cu nr.cad. 113748 este încadrat în zona funcțională L – ZONĂ DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă de locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită, cu posibilitate de construire, 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 noi 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 nepoluantă, locuire cu case unifamiliale cu regim redus de înălțime, precum și servicii și comerț conform P.U.G. Salonta.

2.2. Încadrarea în localitate

- Vecinătăți:

Nord: canalul Culișer;

Est: Proprietate privată – persoană fizică/juridică;

Vest: Proprietate publică – Mun. Salonta – alee pietonală;

Sud: Proprietate publică – acces existent – str. Independenței și proprietate privată – persoană fizică/juridică;

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Condiții geomorfologice

Municipiul Salonta se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia Salontei mai exact în 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 la amplasament în momentul de față se face de pe str. Independenței, arteră secundară a municipiului, prin intermediul parcelei cu nr. cad. 113749 cu servitute de trecere auto și pietonală în favoarea parcelelor nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului Salonta folosința actuală a terenului – curți construcții.

Pe parcelele studiate nu există în prezent construcții.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentație terenul studiat are o suprafață totală de 4680,00 mp din actele de proprietate și după măsurătorile cadastrale.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

- Regimul juridic

Parcelele studiate se situează în intravilanul Municipiului Salonta conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 - terenuri Intravilane libere de construcții , înscrise în CF. NR. 113746, 113747, 113748, 113749, nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, proprietari I.I. GARDA ANDREA ILONA, SC EMAMUT SRL, SC HORTUS VERDI SRL.

- Regimul economic

Conform **CF. nr. 113746** – str. Independenței nr. 1/B;

Categoria de folosință: curți construcții (705 mp);

Conform **CF. nr. 113747** – str. Independenței nr. 1/C;

Categoria de folosință: curți construcții (1410 mp);

Conform **CF. nr. 113748** – str. Independenței nr. 1/D;

Categoria de folosință: curți construcții (2115 mp);

Conform **CF. nr. 113749** – str. Independenței;

Categoria de folosință: curți construcții (450 mp);

Destinația propusă: INDUSTRIE NEPOLUANTĂ-DEPOZITARE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Teren situate în zona de impozitare D.

- Regimul tehnic

Suprafață totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 4680,00 mp (0,468 ha),

2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare cu alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice, de telefonie fixă și mobilă și rețele de gaze naturale. Viitoarele construcții se vor bransa 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 parcelelor 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 este drumul existent în zonă, str. Gyorgy Kulin – DJ795.

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 (SO₂, NO, CO, CO₂, 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 preponderent industrială în curs de dezvoltare.

2.9. Opțiuni ale populației

Se vor respecta opțiunile populației, astfel să obținut de la majoritatea vecinilor direct afectați un acordul notarial pentru schimbarea/restabilirea de funcțiune de industrie nepoluantă. Totodată se va respecta punctul 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 10 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită și UTR 10 - In - ZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, subzona Idn – zonă de industrie nepoluantă, depozite, pentru clădiri cu funcțiuni de industrie nepoluantă-depozitare autorizarea se face pe bază PUD sau PUZ. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația de curți

construcții, și prin prezentul proiect se propune restabilirea funcțiunii de INDUSTRIE NEPOLUANTĂ - DEPOZITARE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază – curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 0,00%, C.U.T. existent= 0,00)
- 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 ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE” în Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fii realizate în cadrul investiției sunt:

- PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE.

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.

Profilul străzii Independenței descris în capitolele anterioare se păstrează fără modificări.

Pentru accesul auto în incinta se va amenaja intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din str. Independenței prin parcela cu nr. cad. 113749 – servitute de trecere auto și pietonal.

- 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 nepoluantă-depozitare” –pentru construcțiile propuse în cadrul proiectului conform Planșei 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și Planșei 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – 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 construibilitate topo-morfo-geologice relativ normale

- diversificarea funcțiunilor 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 terenurile din intravilanul municipiului Salonta - funcțiunea existentă este mixtă: de zonă de locuințe (nr. cad. 113747, 113748 și 113749), și zonă de industrie nepoluantă-depozitare (nr.

cad. 13746, 113747 și 113749) în municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D, jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafață de S.teren măsurată = 4680 mp adică 0,468 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 : INDUSTRIE NEPOLUANTĂ-DEPOZITARE 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 Independenței - 2,0 m față de limita stradală a terenului.

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

– min. 2,00 m față de limita sudică spre proprietăți private, respectiv 0,00 m față de domeniul public

– min. 2,00 m față de limita laterală estică – proprietate privată

– min. 0,00 m față de limita laterală vestică – domeniu public – alee pietonală

– min. 5,00 m față de limita laterală nordică – canal Culișer.

Spre nord gardul se va implanta la min. 3 m retragere față de limita canalului Culișer.

3.6.5. Regim de înălțime

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

S+P+1E+M / 12 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 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,00.

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

Suprafata terenului studiat pentru schimbare destinație și reglementare = 4680,00 mp

Suprafață teren totală studiată = 4680,00 mp

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim propus = 60,00%

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

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. EMAMUT SRL NR.CAD. 113746	705,00 mp	0,071 ha	15,06%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. GARDA ANDREA ILONA NR.CAD. 113747	1410,00 mp	0,141 ha	30,13%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. HORTUS VERDI SRL NR.CAD. 113748	2115,00 mp	0,212 ha	45,19%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEFICIARI NR.CAD. 113749 - SERVITUTE DE TRECERE	450,00 mp	0,045 ha	9,62%
SUPRAFATA TOTALA PARCELE STUDIATE	4680,00 mp	0,468 ha	100%
SUPRAFATA PARCELE STUDIATE - schimbare functiune - industrie usoara, depozitare	4680,00 mp	0,468 ha	100%

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. EMAMUT SRL NR.CAD. 113746	705,00 mp	0,071 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 705,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	423,00 mp	0,042 ha	60% din 705,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 705,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M	1057,50 mp	0,106 ha	150% din 705,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. GARDA ANDREA ILONA NR.CAD. 113747	1410,00 mp	0,141 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 1410,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	846,00 mp	0,085 ha	60% din 1410,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 1410,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M	2115,00 mp	0,211 ha	150% din 1410,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. HORTUS VERDI SRL NR.CAD. 113748	2115,00 mp	0,212 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 2115,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	1269,00 mp	0,127 ha	60% din 2115,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 2115,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M	3172,50 mp	0,317 ha	150% din 2115,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

Iulie 2022

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 Independenței 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 strada Independenței.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE” în Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1D, nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749 jud. Bihor.

3.9. Protecția Mediului

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

Obiectivele prevăzute 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 funcțiilor 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 măsuri rezultate din PUZ și evaluarea de mediu:

a) Măsuri 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.

- Funcțiunile propuse nu produc emisii în atmosferă.

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 SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuit și se va asigura paza, pentru a se elimina posibile accidentări 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 construcțiile propuse nu vor 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 documentație s-a întocmit în scopul avizării Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea/restabilirea zonei de industrie nepoluantă și depozitare existente pentru construire hală de depozitare și producție situată în Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1D, nr. Cad. 113746, 113747, 113748, 113749, jud. Bihor. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea și mobilarea terenului cu suprafața totală de 4680,00 mp (0,468 ha) de teren intravilan compus din patru parcele folosința actuală curți construcții, în zonă curți construcții – industrie nepoluantă-depozitare.

Au fost rezolvate accesul pe teren, accesul la construcții, garajul, 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.

Considerăm 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 prevăzute 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.

La întocmirea curentului memoriu și a documentației aferente sa ținut cont și de sesizarea depusă de vecinul direct afectat proprietar al parcelelor cu numerele cadastrale 113750 și 103580. Au fost prezentate argumente cu privire la sesizările descrise către Municipiul Salonta care a comunicat aceste aspecte către persoana în cauză și astfel datorită faptului că această persoană tot nu dorește să comunice cu inițiatorii PUZ – se va solicita prin instanță acordul notarial pentru schimbarea/restabilirea funcțiunii pentru investițiile propuse.

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

Intocmit:

Arh. Ologu Ioan