



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



FOAIE DE CAPAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„PUZ SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN
CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII”**

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

Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, jud. Bihor

Beneficiar : **RUSANOVSCI ANDRIAN**

Mun. Salonta, str. Iancu de Hunedoara nr. 23A,
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

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Junie 2022

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 FUNCARA
05. ACTE DE PROPRIETATE
06. CADASTRU
07. MEMORIU GENERAL
08. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- | | |
|------------|--|
| 01U | PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE |
| 02U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ORTOFOTO - TOPOCADASTRAL |
| 03U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ZONIFICARE/FUNCTIUNI |
| 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 |



Salonta, str. George Coșbuc, nr. 26/A, jud. Bihor;
CUI: 30019137, JO5/514/2012
arhitectura@topsrl.ro
0744.60.69.64.



MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII”

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

Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, 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
 - 2.6. Echiparea edilitară

Iunie 2022

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 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 recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII”

Amplasament: Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, jud. Bihor;

Beneficiar: RUSANOVSCI ANDRIAN
Mun. Salonta, str. Iancu de Hunedoara nr. 23A, Jud. Bihor

Proiectant: S.C. GRAFI TOP S.R.L.
C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;
Mun. 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 beneficiarului RUSANOVSCI ANDRIAN în scopul schimbării destinației din casă de locuit în clinică medicală fără lucrări de construcții, zona fiind situată în Mun. Salonta, str. Prof. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. Cad 102995, jud. Bihor. Parcela studiată sunt teren intravilan situat în zona funcțională L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime max. P+1 niveluri, cu fronturi constituite, izolate, mai rar în formațiune continuă; pentru schimbare de destinație cu funcțiuni complementare autorizarea se face pe bază PUD sau PUZ, regim de înălțime maxim P+1 nivele. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 315 /

23.03.2022 eliberat de catre Consiliul Județean Bihor sunt: Întocmire PUZ și obținere avize pentru – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII, pe baza avizului de oportunitate.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM-PUZ – PUZ-SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII în zona de locuințe individuale situate în UTR 1-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 zone rezidențiale și ale unor zone de servicii și comerț, face parte dintr-o strategie mai largă, de a îmbunătăți și diversifica calitatea serviciilor în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătăți și dezvolta mediul urban rezidențial din zona studiată care și în momentul de față este o zonă preponderant de locuire.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal II 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 topografica constând in 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 geodezie, 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 sunt amplasate în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, având numărul CF. 102995 și respectiv numărul cadastral 102995 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 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.

Parcela se află în aliniament la frontul stradal al străzii Prof. Dr. Ion Cantacuzino și este accesibilă în prezent auto și pietonal aceasta. Strada Prof. Dr. Ion Cantacuzino - este o arteră secundară a municipiului aflată la est de DN79/E671 Oradea-Arad, cu un prospect variabil de cca 15,20 m, compus din carosabil de cca. 6,00 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, RUSANOVSCI ANDRIAN, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Salonta terenul se află în intravilanul localității Salonta, într-o zonă de locuit, în UTR 8 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime max. P+1 niveluri, cu fronturi constituite, izolate, mai rar în formațiuni continuă, 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 schimbări de destinații cu funcțiuni complementare 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 locuire cu case unifamiliale cu regim redus de înălțime conform P.U.G. Salonta.

2.2. Încadrarea în localitate

• Vecinătăți:

Nord: str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino;

Est: Proprietate privată – persoană fizică/juridică;

Vest: Proprietate privată – persoană fizică/juridică;

Sud: 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. Prof.Dr. Ion Cantacuzino și se va păstra în continuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului

Salonta folosința actuală a terenului – curți construcții (locuință individuale).

Pe parcela studiată există în prezent 1 construcție cu suprafața totală de 137 mp, cu funcțiune de locuire.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentatie terenul are o suprafața de 210,00 mp.

P.O.T. existent = 65,24%

C.U.T. existent = 0,65

* Regimul juridic

Parcela studiată se situează în intravilanul Municipiului Salonta conform documentatiei de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 - teren intravilan cu o construcție existentă , înscrisă în CF. NR. 102995, nr. cad. 102995, proprietar RUSANOVSCI ANDRIAN.

* Regimul economic

Conform CF. nr. 102995 – str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino;

Categoria de folosință: curți construcții (210 mp);

Destinația propusă: COMERȚ, SERVICII (clinică medicală) și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Teren situate în zona de impozitare B.

* Regimul tehnic

Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 210,00 mp (0,021 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. Construcția existentă este vor bransată 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 este drumul existent în zonă, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino.

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 freactice 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 rezidențială 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. Înscriserea 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. Municipiului Salonta

Conform P.U.G. Municipiul Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995. În această zonă UTR 8 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime max. P+1 niveluri, cu fronturi constituite, izolate, mai rar în formațiune continuă; pentru clădiri cu funcțiuni complementare 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 schimbarea funcțiunii de locuire în COMERT, SERVICII (clinică medicală) 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 = 65,24%, C.U.T. existent = 0,65)
- 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 DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ,

FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII” în Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fi realizate în cadrul investiției sunt:

- PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

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 Prof. Dr. Ion Cantacuzino descris în capitolele anterioare se păstrează fără modificări.

Pentru accesul auto în incintă este amenajată intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din stradă.

• spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 10% 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 “ COMERȚ, SERVICII (clinică medicală)” –pentru construcția existentă în cadrul proiectului conform Plansei 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI.

- 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 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 de zonă de locuințe – casă de locuit (nr.cad. 102995) în municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafață de S.teren măsurată = 210 mp adică 0,021 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, SERVICII (clinică medicală) 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 Prof. Dr. Ion Cantacuzino - 0,0 m față de limita stradală a terenului, se păstrează aliniamentul existent.

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi: conform prevederilor PUG și ale Codului Civil.

3.6.5. Regim de înălțime

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

S+P+1E / S+P+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 COMERT, SERVICII (clinică medicală), Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 66%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,30.

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 = 210,00 mp

P.O.T. existent = 65,24%

C.U.T. existent = 0,65

P.O.T. maxim propus = 66,00%

C.U.T. maxim propus = 1,30

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. NR.CAD. 102995		210,00 mp	0,021 ha	100,00%
SUPRAFATA PARCELE STUDIATE - schimbare destinatie - clinica medicala		210,00 mp	0,021 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA		137,00 mp	0,014 ha	65,24% din 210,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA		138,60 mp	0,014 ha	66% din 210,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA		137,00 mp	0,014 ha	65,24% din 210,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E / S+P+M		273,00 mp	0,027 ha	130% din 210,00
P.O.T. EXISTENT	65,24 %	C.U.T. EXISTENT	0,65	
P.O.T. MAXIM PROPUS	66,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,30	

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 accidentări 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 Prof. Dr. Ion Cantacuzino și la rețeaua de telefonie fixă și rețelele de telefonie mobilă ce acoperă zona studiată.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul și construcția studiată are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII” în Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, 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.

- 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 SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuit și se va asigura paza, pentru a se elimina posibilele 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 documentație s-a întocmit în scopul avizării Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinației terenului situat în Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, jud. Bihor. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea terenului cu suprafața de 210,00 mp (0,021 ha) de teren intravilan măsurat folosind actuala curți construcții - locuire, în zonă curți construcții - comerț-servicii - clinică medicală.

Au fost rezolvate accesul pe teren, accesul la construcție, 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.

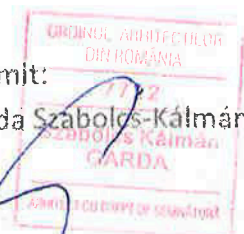
Din analiza obiectivelor prevăzute în Plan Urbanistic Zonal se poate aprecia că toate propunerile sunt în corelare cu prevederile legislației sectoriale (sănătate, energie, resurse naturale etc.) și cu prevederile legislației în domeniul protecției mediului și nu influențează acesta.

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



Intocmit:

Arh. Garda Szabolcs Kálmán





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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

„PUZ SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN
CLINICĂ MEDICALĂ, FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII”

Municipiul Salonta, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 1, nr. cad. 102995, jud. Bihor

Beneficiar:

RUSANOVSCI ANDRIAN cu domiciliul în Mun. Salonta, str. Iancu de Hunedoara nr. 23A, jud Bihor;

Elaborator:

Proiectant General: S.C. GRAFI TOP S.R.L. cu sediul în Salonta, str. George Coşbuc nr. 26/A, 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: Iunie 2022

PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZIŢII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z. ei întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizarea terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z. -ului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Iunie 2022

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

- Legea nr. 50/1991 Actualizată 2014, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea nr. 350/06 iulie 2001 Actualizată 2011 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM 010 2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G.-ul localității. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări P.U.Z. -ul, în vederea urmării aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z.-ul aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizația de construire în perimetrul zonei studiate.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face conform:

Legea nr. 50/1991 Actualizată 2014, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Implantarea construcțiilor față de DN/DC/DE se face în conformitate cu ORDONANȚA Nr. 43 din 28 august 1997 *** Republicată privind regimul drumurilor.

De asemenea implantarea construcțiilor față de limitele parcelei se face cu respectarea codului civil referitor la vecinătăți.

Accesul rutier și pietonal la amplasament în momentul de față se face de pe Strada Prof. Dr. Ion Cantacuzino - este o arteră secundară a municipiului aflată la est de DN79/E671 Oradea-Arad, cu un prospect variabil de cca 15,20 m, compus din carosabil de cca. 6,00 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare.

Accesele auto/pietonal existente se păsterează nemodificate.

Profilul străzii Prof. Dr. Ion Cantacuzino descrisă anterior se păstrează fără modificări.

Bilanț:

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. NR.CAD. 102995		210,00 mp	0,021 ha	100,00%
SUPRAFATA PARCELE STUDIATE - schimbare destinatie - clinica medicala		210,00 mp	0,021 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA		137,00 mp	0,014 ha	65,24% din 210,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA		138,60 mp	0,014 ha	66% din 210,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA		137,00 mp	0,014 ha	65,24% din 210,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E / S+P+M		273,00 mp	0,027 ha	130% din 210,00
P.O.T. EXISTENT	65,24 %	C.U.T. EXISTENT		0,65
P.O.T. MAXIM PROPUȘ	66,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUȘ		1,30

RETRAGERI:

Retrageri față de strada Prof. Dr. Ion Cantacuzino - 0,0 m față de limita stradală a terenului, se păstrează aliniamentul existent.

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi: conform prevederilor PUG și ale Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului analizat prin P.U.Z. exista actualmente rețea electrică și de telecomunicații. Amplasamentul are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității. Construcția existentă este racordată la rețelele edilitare existente respectându-se normele și legislația în vigoare. Se va proceda la respectarea articolului 27 din R.G.U. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente, dacă este cazul și sunt în apropiere și respectarea articolului 28 Realizarea de rețele edilitare și art. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Forma și dimensiunile parcelei este conform planșei 05U Reglementări urbanistice.

Se va respecta articolul 30 din R.G.U. cu mențiunea că parcela din P.U.Z. este pentru funcțiuni de locuire. Se va respecta și articolul 31 din R.G.U. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona luată în studiu este de **S+P+1E / S+P+M**.

De asemenea se va pune accent pe articolul 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor și a articolului 33 privind parcajele.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se va respecta articolul 34 din R.G.U. spații verzi și plantate și articolul 35 în privința împrejurii.

8. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiuni complementare admise:

- COMERT, SERVICII (clinică medicală) și anexe, recreere, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Utilizări permise:

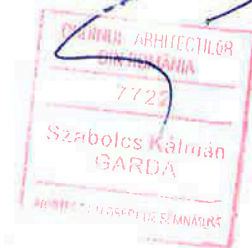
- construcții de locuințe unifamiliale, garaj și anexe

Interdicții permanente:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, care prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție, depozitare en-gros cu riscuri tehnologice și/sau generatoare de trafic intens
- construcții care generează trafic intens

Întocmit,

arh. Garda Szabolcs-Kálmár



Iunie 2022