

-MEMORIU OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)**
Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 108916

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
BENEFICIAR	SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA
ADRESA LUCRARE	Jud.Bihor, Mun.Salonta, Strada Aradului, nr.45B, nr.cad. 108916
PROIECT NR.	278 / 2026
PROIECTANT GENERAL	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	Martie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de

Urbanism nr. 27 din 05.02.2026 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții
**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE) pe amplasamentul înscris în CF cu
nr. 108916 Salonta, respectiv în nr. CAD. 108916**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza Studiu de Oportunitate Are o suprafața de 2 543 mp
și este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar -nr.cad.108916 SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-
RAMONA

SO_ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

Jud.Bihor, Mun.Salonta, Strada Aradului, nr.45B, nr.cad. 108916

BENEFICIAR SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA, **PROIECT NR.**278 / 2026

și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 108916 – C.F. 108916 Salonta– Suprafață teren 2 543 mp

Beneficiarul dorește schimbarea de destinație a terenului în spații comerciale, birouri, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem și parcuri.

Obiectul lucrării PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor și este amplasat în sud-vestul localității.

Folosința actuală:

-nr.cad.108916 teren în suprafață de 2 543 mp, cu categoria de folosință curți construcții(689 mp), arabil(1856 mp).

Destinația propusă:conform UTR 9 Salonta - L1-locuințe existente cu regim mic de înălțime P, P+1, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiune continuă. Rangul localității:II-în conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;

Destinația propusă: zonă propusă de servicii, alimentație publică, birouri, panouri publicitare, totem și parcare.

Rangul localității:II-în conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;

1.3.1. Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 94/1995, și HCLMS 209/2023 de prelungire a valabilității P.U.G.

Terenul se află în UTR 9 L1 locuințe existente cu regim mic de înălțime P, P+1, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiune continuă;

POT max. = 35%

CUT max.=0,5

Acces existent din strada Aradului

Prevederi ale documentațiilor de urbanism, care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire: nu sunt, nu este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

1. P.U.G. Salonta, Regulamentul Local de Urbanism

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

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

1. Nu este cazul

Date statistice:

- nu este cazul

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

SO. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

Jud.Bihor, Mun.Salonta, Strada Aradului, nr.45B, nr.cad. 108916

BENEFICIAR SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA, PROIECT NR.278 / 2026

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor.
Accesul la parcelă se realizează pe latura vestică, din strada Aradului.
Se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE). Accesul la parcelele studiate se realizează pe latura vestică, din strada Aradului.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

- **SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE).

INDICI TEHNICI PROPUȘI:

Zonă servicii

P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
45,00 %	2,0

BILANȚ TERITORIAL NR. CF. 108916 SALONTA

Zona	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața [mp]	Procent	Suprafața [mp]	Procent
1.Teren curți construcții/arabil	2 543,00	100,00%	0,00	0,00%
2.Zonă servicii	0,00	0,00%	1 144,35	45,00%
3.Zonă verde	0,00	0,00%	508,6	20,00%
4.Suprafața pentru circulații	0,00	0,00%	890,05	35,00%
Total suprafață teren S.O.	2 543,00	100,00%	2 543,00	100,00%

Reglementările urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Accesibilitatea la caile de comunicare și modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul la parcela studiată se realizează pe latura vestică, din strada Aradului.
Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad.108916, unde se va face schimbarea de destinație și se vor amplasa clădirile cu funcțiunea de servicii, propunem următoarea rezolvare:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă

Oportunitatea proiectului:

Se consideră oportună propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ

SO_ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT ÎN ZONĂ COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
Jud Bihor, Mun.Salonta, Strada Aradului, nr.45B, nr.cad. 108916

BENEFICIAR SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA, **PROIECT NR.278 / 2026**

COMERCIALĂ(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE). Pe amplasamentul descris, în zonă mai există funcțiuni similare, este la strada principală, strada Aradului, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

1.7 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor.

Indicatorii urbanistici propusi sunt: POT max:45%, CUT max 2.0

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte clădirile cu destinație servicii.

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

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale pentru servicii, stabilirea condițiilor de acces și echipare.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

Indicatorii urbanistici existenți pentru terenul cu nr.cad.108916 – POT = 35%,

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr.cad.108916 sunt: POT 45%, și CUT 2.00.

1.9 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE:

Propunerea făcută se referă la o zonă studiată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar:

SÎRCA MIHĂIȚĂ și soția SÎRCA INA-RAMONA pe un teren în proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitor. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă



Întocmit,
arh.urb. Vandici Viana Laura