VANDICI VIANA LAURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

DENUMIRE PROIECT	PUZ_ DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ȘI CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PENTRU SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ȘI PARCARE
BENEFICIAR	S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.
ADRESA LUCRARE	Jud.Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.
PROIECT NR.	275 / 2026
PROIECTANT GENERAL	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	FEBRUARIE 2026

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT	arh. VANDICI VIANA LAURA .....
PROIECTAT	arh. VANDICI VIANA LAURA .....
DESENAT	arh. VANDICI VIANA LAURA .....

VANDICI VIANA LAURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

Denumirea proiectului	PUZ_ DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ȘI CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PENTRU SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ȘI PARCARE
Beneficiar	S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	S.O.
Nr. proiect	275 / 2026
Data elaborarii	Februarie / 2026

BORDEROU

PIESE SCRISE

Listă de semnături
Borderou
Cerificat de Urbanism
Copie CI
Extras de carte funciară
Memoriu oportunitate

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare	SC: 1:5000
U01.1. Încadrare in P.U.G. Salonta	SC: 1:50 000
U02. Situația existentă	SC: 1:1000
U03. Conceptul propus	SC: 1:1000

Întocmit
arh. Vandici Viana Laura

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

MEMORIU
-OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ȘI CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PENTRU SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ȘI PARCARE

Jud.Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ_ DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ȘI CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PENTRU SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ȘI PARCARE
Beneficiar	S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ.
Faza	S.O.
Nr. proiect	275 / 2026

1.2. AMPLASAMENT

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 21 072 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A. și este alcatuită din urmatoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 114360 – C.F. 114360 Salonta– Suprafață teren 21 072 mp

Beneficiarul dorește să construiască spații comerciale, alimentație publică, panouri publicitare și parcare.

Obiectul lucrării PUZ este reconversie a zonei în vederea construiri de spații comerciale, alimentație publică, prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

1.3. FOLOSINŢA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Salonta, Judeţul Bihor şi este amplasat în centrul localităţi.

Folosinţa actuală:teren în suprafaţă de 21 072 mp, cu categoria de folosinţă curţi construcţii. Pe teren sunt edificate construcţii; conform PUG Salonta: UTR 9 Salonta - In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

Destinaţia propusă: zonă propusă de servicii şi alimentaţie publică. Rangul localităţii:II-în conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secţiunea a IZ-a, Reţeaua de Localităţi;

1.4. OPERAŢIUNI PROPUSE

La solicitarea S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A. -, s-a întocmit prezenta documentaţie, ca urmare a condiţiei impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 414 din 20.11.2025 eliberat de Consiliul Judeţean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiţii " PUZ_ DESFIINŢARE CONSTRUCŢII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ŞI CONSTRUIRE SPAŢII COMERCIALE PENTRU SERVICII ŞI ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ŞI PARCARE", **pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 114360 –Salonta, respectiv în nr. CAD.114360.**

1.5. FUNCŢIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ŞI PROPUSĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcţiunea principală solicitată de investitor este zonă de servicii şi alimentaţie publică

Funcţiuni complementare acesteia sunt: căi de comunicaţie rutieră (platforme carosabile, parcări şi drumuri), amenajări tehnico-edilitare, garaj şi împrejmuirea.

Aceste funcţiuni se încadrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ţinând cont că în vecinătate există zone cu funcţiuni similare.

Astfel, prin studiu de oportunitate se solicită schimbarea de destinaţie a terenului în vederea construiri de clădiri cu destinaţia de servicii şi alimentaţie publică.

1.6. PREVEDERILE DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN SALONTA PRIVIND ZONA STUDIATĂ

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

Terenul se află în UTR 9 In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

POT max. = 50%

CUT max.=1,5

Acces existent din strada Relege Ferdinand

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.

1.7. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă: branșament la rețeaua existentă

Canalizare menajeră: branșament la rețeaua existentă

Alimentare cu energie electrică: branșament la rețeaua existentă

Alimentare cu gaze naturale: nu este cazul

1.8. TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 21.072 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 ȘI CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PENTRU SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE ȘI PARCARE

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- Schimbare de destinație
- Drumuri şi platforme incintă, parcare
- Sistematizarea verticală a terenului
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

Accesul la parcela studiata se realizează din strada Regele Ferdinand.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Dimensionarea parcajelor s-a realizat în raport cu funcțiunea propusă – spații comerciale pentru servicii și alimentație publică – și cu suprafața construită desfășurată estimată pentru etapa de dezvoltare analizată.

Având în vedere specificul funcțiunii, fluxul estimat de utilizatori și prevederile Regulamentului General de Urbanism, s-a adoptat un criteriu de dimensionare de aproximativ 1 loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată.

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

În aceste condiții, rezultă un necesar de aproximativ 203 locuri de parcare. Prin proiect se asigură 212 locuri de parcare, număr care acoperă necesarul calculat și include o rezervă pentru perioadele de vârf de utilizare.

Din totalul locurilor de parcare, 8 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare, iar restul sunt destinate clienților, personalului angajat și rezervei operaționale necesare funcționării ansamblului comercial.

În acest caz, soluția este să menționezi explicit în memoriu că:

- cele **212 locuri** acoperă necesarul pentru etapa inițială;
- **subsolul/demisolul**, dacă va fi realizat, va fi destinat exclusiv parcajelor;
- la dezvoltarea suprafețelor până la limita CUT admis, numărul locurilor de parcare va fi suplimentat corespunzător.

CAPITOLUL II – INDICATORI PROPUŞI

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	= 1.730.00 MP	8.20 %
S. PARCAJE	= 500.00 MP	2.37 %
S. ALEI PIETONALE / AUTO	= 750.00 MP	3.55 %
S. SPATII VERZI / ARABIL	= 18 092.00 MP	85.88 %
S.TOTAL TEREN	**= 21 072.00 MP**	**100.00 %**

2.1. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE MINIME ŞI MAXIME

Construcţii propuse: servicii și alimentație publică

Suprafaţa minimă de spaţii verzi amenajate pentru incinta reglementată:

- minim 9%,

Regimul de înălţime maxim **S(D)+P+1E/Er,**

Nivelul de subsol/demisol, dacă va fi realizat, va avea destinația exclusivă de parcare și spații tehnice aferente construcțiilor.

- **H maxim înălțime cornișa-20,00 m**

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

INDICI TEHNICI PROPUȘI:

Servicii și alimentația publică

P.O.T. maxim	*C.U.T. maxim*
48,00 %	1,5

BILANŢ TERITORIAL
NR. CF. 114360 SALONTA

	EXISTENT		PROPUS	
Zona	*Suprafata [mp]*	*Procent*	*Suprafata [mp]*	*Procent*
1.Teren curți construcții	21 072,00	100,00%	0,00	0,00%
2.Zonă maximă servicii și alimentație publică	0,00	0,00%	10 114,56	48,00%
3.Zone circulați și platfome betonate	0,00	0,00%	9 060,96	43,00%
4.Suprafața minimă pentru zone verzi	0,00	0,00%	1 896,48	9,0%
Total suprafață teren PUZ	21 072,00	100,00%	21 072,00	100,00%

2.2. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Nu sunt necesare/ propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Regimul de înălțime maxim propus: **S(D)+P+1E/Er**

- POT maxim propus = 48,00%
- CUT maxim propus = 1,50
- Aliniamentul limitei de implantare conform planșei de reglementări urbanistice: retragere față de stradă minim 1 m, retrageri laterale minim 5 m și retragere posterioară minim 4 m. Asigurarea zonelor verzi de minim 9%
- Accesul la parcela studiata se realizează din strada Regele Ferdinand.
- Parcarea este asigurată în incinta proprietății.
- Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1.Alimentare cu apă

branșare la rețea

3.6.2.Canalizare menajeră

branșare la rețea

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

3.6.3.Alimentare cu energie electrică

branșare la rețea

3.6.4.Telecomunicații - nu este cazul

3.6.5.Alimentare căldură energia termică

3.6.6.Alimentare cu gaze naturale

3.6.7.Gospodărie comunală

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, colectate selectiv în vederea transportări lor la rampa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Colectarea deșeurilor

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane.

Terenuri degradate

Nu este cazul-nu sunt terenuri degradate în zona de studiu.

Perdele de protecție

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 9%

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul se află în UTR 9 In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

POT max. = 50%

CUT max.=1,5

Acces existent din strada Relege Ferdinand

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 114360, unde se vor amplasa construcții cu destinația de servicii și alimentație publică:

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal:400 455 91

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

CAPITOLULU IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

a)Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G

Funcțiunea dominantă este întreprinderi individuale, unități de depozitare și unități agricole.

b)Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

-zonă de servicii și alimentație publică

c)Priorități de intervenție

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

d)Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Se considera oportună construirea unor clădiri care să deservească pentru servicii și alimentația publică pe amplasamentul descris, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Viana - Laura I.
VANDICI
D D Z E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit,
arh.urb. Vandici Viana Laura