

# Plan Urbanistic Zonal

pentru

## Amenajare zonă de recreere urbană în municipiul Salonta

**Denumirea obiectivului de investiții:**

Amenajare zonă de recreere urbană în  
municipiul Salonta

**Amplasamentul:**

Mun. Salonta, intersecție str. Octavian Goga cu str. Ștefan Octavian, jud. Bihor,  
nr. CAD: 114775

**Beneficiarul investiției:**

UAT municipiul Salonta

**Proiectant general:**

SC ARCHIGRAM SRL

**Urbanism:**

B.I.A. MAKAR JULIA

**Proiect nr.:**

176/2024

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

---

- Certificat de urbanism
- Extras de Carte Funciara
- P.A.D.
- Volumul 1.PUZ – Memoriu de prezentare
- Volumul 2.PUZ – Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

### **PIESE DESENATE**

---

Plan de încadrare în teritoriu	U1
Situația existentă	U2
Reglementări urbanistice	U3.1
Ilustrare urbanistică	U3.2
Reglementări echipare edilitară	U4
Proprietatea asupra terenurilor	U5

## Volumul 1

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea obiectivului de investiții:**

Amenajare zonă de recreere urbană în municipiul Salonta

**Faza:** PUZ

**Amplasamentul:**

Mun.Salonta, intersecție str.Octavian Goga cu str.Ștefan Octavian,jud.Bihor, nr.CAD:114775

**Beneficiarul investiției:**

UAT municipiul Salonta

**Proiectant general:**

SC ARCHIGRAM SRL

**Urbanism:**

B.I.A. MAKAR JULIA

### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program**

**Prezenta documentație are ca obiect** reglementarea condițiilor urbanistice în vederea realizării, în partea pericentrală a intravilanului orașului Salonta, a unei zone de recreere urbană prin modificarea actualei zone funcționale (zona Ccr – căi de comunicație rutiere și construcții aferente) a imobilului cu nr cad 114775 aflat în domeniul public de interes local.

Studiul a fost realizat pentru suprafața de teren de 9961 mp, incluzand terenul dedicat obiectivului propus (9694 mp) și o suprafața de 267 mp aferent zonei drumului public din care se asigura accesul (str Octavian Goga).

**Planul are în vedere următoarele obiective:**

- stabilirea funcțiunilor permise
- asigurarea accesului în incintă
- rezolvarea circulației în incintă
- reglementarea modului și gradului de construibilitate a terenului
- racordarea clădirilor/echipamentelor la rețelele publice de utilități urbane

**Necesitate și oportunitatea investiției:**

Implementarea acestui proiect servește intereselor comunității locale, deoarece contribuie la creșterea gradului de asigurare cu servicii a populației.

- **Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat, de către Consiliul Județean Bihor , **Certificatul de Urbanism nr. 877 din 29.11.2023**, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ.

În conformitate cu **certificatul de urbanism, Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism** precizează următoarele:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z:

Conform planului de situație terenul este delimitat la nord de str. 9 Mai (nr. cad. 112275), la vest de str. Ștefan Octavian Iosif (nr. cad. 112239), la sud de str. Octavian Goga (nr. cad. 112531), la est de parcele în proprietate privată.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- În temeiul reglementărilor PUG Salonta (HCL nr. 94/1995, cu actualizare aprobată prin HCL nr. 4/2000, cu valabilitate prelungită cu HCL nr. 198/2013, HCL nr. 211/205 și ulterior prin HCL nr. 207/2018) – terenul este situat în UTR2 Salonta, în zona funcțională C – zonă căi de comunicație și construcții aferente – cu subzona Ccr – căi de comunicație rutieră
- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG
- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zona SP, **subzonă de recreere urbană** conform art. 6.6, 6, 7 din anexa nr. 6 al R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat.

3. Indici urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- POT maxim = 25%; CUT maxim = 0,5. Suprafața aleilor pietonale, a pistelor de alergare, pistelor de biciclete, suprafața terenurilor de sport nu se calculează în P.O.T.
- Regim de înălțime: max S(D)+P+E(M);
- Înălțime maximă la cornișă este de 8m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Se va asigura accesul corespunzător pietonal la drumurile publice; nu se propune acces auto
- acces carosabil la drum public pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii) – prin alei pietonale
- parcajele necesare a funcțiilor propuse se va realiza de către Primăria Municipiului Salonta în cadrul unui proiect de modernizare a străzii Octavian Goga

5. Anexe:

- Amplasare cu respectarea codului civil și a retragerilor față de limitele de proprietate. Respectare prevederi avize și acorduri solicitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Avizele, acordurile, studii de specialitate menționate în Certificatul de urbanism Nr. 877 din 29.11.2023

7. Circulații și utilități:

- Accese carosabile: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Extinderea utilităților, realizarea de lucrări edilitare necesare pentru investiție se fac pe cheltuiala beneficiarilor/investitorilor.
- Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local

8. Împrejmuiri:

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: -împrejmuiri opaca, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

• Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acalorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### 1.3. Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ**

- Planul urbanistic general al orașului Salonta (HCL nr.94/1995, cu actualizare aprobată prin HCL nr.4/2000, cu valabilitate prelungită cu HCL nr.198/2013, HCL nr.211/205 și ulterior prin HCL nr.207/2018)

- **Studiile fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Reactualizarea suportului topografic-cadastral

Suportul topografic-cadastral care a stat la baza întocmirii PUZ a fost realizat de .....

Studiul geotehnic nr..... realizat de .....

### 1.4. Acte normative care stau la baza elaborării PUZ:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse până în prezent actului oficial
- Ordinul nr.2.701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările aduse actului oficial,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările aduse actului oficial,
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată și completată, republicată.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea lucrărilor de construcții și instalații, modificată și completată, republicată.
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare aduse actului oficial,
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare aduse actului oficial

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

În ultimul deceniu, a avut loc o schimbare a funcțiilor orașelor și zonelor de atracție în județul Bihor. Cea mai mare zonă de atracție o are, în prezent, municipiul Oradea, după care Salonta a devenit al doilea oraș din punct de vedere a dezvoltării, atât din punct de vedere a numărului populației cât și al dezvoltării economice.

Elementele din teritoriul pe baza cărora a fost posibilă dezvoltarea (evoluția) localității sunt.

- Amplasament în zona axului economic
- Centrul de polarizare
- Ax major de circulație rutieră și feroviară
- Funcție de servire teritorială - oraș cu rol de echilibru în teritoriul județean

### 2.2. Potențial de dezvoltare

Principalele elemente potențiale de dezvoltare:

- punct de trecere a frontierei, principal motor de dezvoltare socio - economică în toate sectoarele
- zonă de cooperare pentru amenajări și dezvoltări între regiuni de graniță.
- zonă aflată pe coridor principal de dezvoltare județeană
- axe majore de circulație rutieră și feroviară județeană, națională și internațională - turism de tranzit.
- funcție de servire teritorială – municipiu de rang interjudețean cu rol și funcție de echilibru în teritoriu județean.

### 2.3. Încadrarea în localitate

**Conform PUG, zona studiată se află în U.T.R.2 – la limita cu UTR 1 – și are următoarele vecinătăți:**

- Nord - str.9Mai (nr.cad 112275)
- Vest - str.Stefan Octavian Iosif (nr.cad.112239)
- Sud - str.Ocatavian Goga (nr.cad.112531)
- Est - parcele in proprietate privată

Zona studiată se află în partea nordică a orașului, cu funcțiunea predominantă de locuire în vecinătăți

### 2.4. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul administrativ al orașului Salonta este situat în extremitatea vestică a țării, în S - V județului Bihor la 40 Km de municipiul Oradea, pe șoseaua națională Oradea - Arad - Timișoara fiind străbătut de Canalul Culișer.

Orașul Salonta este așezat în Câmpia joasă a Crișurilor (Câmpia Salontei). Limita teritoriului administrativ este dată la Vest de granița de stat cu Republica Ungară, la Nord de limita față de comuna Mădăras iar la Est și Sud față de comunele Tulca, Batăr și Ciumeghiu.

Rețeaua hidrografică amenajată a început să fie realizată începând cu cea de a doua jumătate a secolului trecut.

Executarea ei a fost determinată pe de o parte, de necesitatea diminuării efectelor provocate de inundațiile periodice, iar pe de altă parte pentru scoaterea unor zone joase de sub excesul de umiditate. Aceste zone funcționau ca bălți, mlaștini sau terenuri slab productive din cauza stagnării apelor în cea mai mare parte a anului.

Drept urmare pentru prevenirea inundațiilor au fost amenajate o serie de canale mari (canalul Colector care leagă Crișul Repede de Crișul Negru mărginină la Est teritoriul Salonta și Canalul Culișer), iar pentru desecare o serie de canale mici.

Clima este cea de contact între cea continentală și cea mediterană. Teritoriul este deschis în totalitate circulației maselor de aer de la Vest.

Valorile medii termice lunare se mențin între 20,0°C și 21,5°C în luna iulie și de - 1,5°C și -2,0°C în luna ianuarie cu extreme absolute înregistrate în luna ianuarie - 27,5°C în ianuarie 1954 și +39,5°C în iulie 1950.

Precipitațiile atmosferice prezintă medii anuale de 500 - 600 mm mai redus față de zonele din estul județului, stratul de zăpadă fiind caracterizat de un număr mediu de 15 - 20 zile în zona Câmpiei Salonta. Majoritatea vânturilor au direcția N - S.

#### Geologia

Din punct de vedere geomorfologic orașul SALONTA se situează pe câmpia joasă aluvionară. Terenul în această zonă are aspectul plat cu cotele de nivel care se situează în jurul cotei 100,00. În procesul de aluvionare au rezultat zone mai înalte și zone depresionare mai joase. Altitudinea minimă în această zonă este de 82,3m. Câmpia joasă aluvională se caracterizează printr-o suprafață plană cu numeroase albie și meandre părăsite, mlaștini și lăcoviști, prin fragmente de râu fără izvor și fără vărsare. Această câmpie a rămas cu un exces de umiditate a solului și cu o predispoziție accentuată la înmlăștinare și inundabilitate. Cauzele care condiționează supraumezirea câmpiei sunt legate de textura solului, panta de scurgere, condițiile hidrogeologice și de inundații.

În ceea ce privește textura solurilor, în câmpie predomină solurile cu textură grea, cu permeabilitate scăzută, fapt care favorizează stagnarea apelor superficiale. La aceasta se adaugă panta de scurgere mică, sub 1%, ceea ce face ca evacuarea apelor să se producă într-un timp îndelungat.

Inundațiile sunt o altă cauză principală a excesului de umiditate. Acestea se produc mai frecvent în zona de confluență a văilor cu Canalul Colector. Inundațiile produse de către Crișuri au fost oprite în urma indiguirii acestora.

Caracteristicile geofizice ale terenului din amplasament conform Normativului P100 (92) sunt :

- zona seismică de calcul E
- valoarea coeficientului  $K_s = 0,08$
- perioada de colț T (sec) = 0,7.

### 2.4. Circulația

Municipiul Salonta este orașul cel mai Sud-Vestic al județului Bihor situat la 38 km de reședința de județ, pe drumul național D.N. 79.

În conformitate cu Ordinul 43/1998 și a Normelor privind încadrarea în categoria drumurilor de interes național, D.N. 79 este încadrat ca Drum Național European E 671.

La 14 km de orașul Salonta se află punctul de control pentru trecerea frontierei cu Ungaria, destinat circulației autoturismelor, autobuzelor și traficului local de mărfuri. Acest drum are lungime de 13.800 m ramificându-se din D.N. 797 pe strada Sarcadului și este încadrat ca drum național D.N. 79 B.

Din acest drum lungimea de 1.070 m strada Sarcadului - se află în administrarea municipiului Salonta, iar celălalt tronson de 12.730 m (în continuare) este în administrarea S.D.N. Oradea (D.J.D.P. Cluj).

Din drumul național D.N. 79 se mai ramifică din Piața Libertății traseul drumului județean D.J. 795 - drumul de legătură printre D.N. 79 și D.N. 76 prin localitatea Tinca.

Drumul național D.N. 79 străbate orașul pe străzile Balogh Peter, strada Aradului, strada Republicii, Piața Libertății, strada Oradei, în lungime de 4.350 m.

Aceste drumuri de importanță de tranzit prin România și tranzit internațional au traseu pe schema veche stradală, prezentând mai multe puncte critice, privind poziția lor în plan. În special intersecțiile importante sunt amenajate cu insule de dirijare în relief, care nu mai fac față circulației carosabile și nici a pietonilor din zonă.

Rețeaua stradală se compune din străzi, în general paralele cu străzile principale, și de o rețea de străzi de legătură între ele.

Circulația rutieră în zona studiată se realizează pe străzile Ștefan Octavian Iosif, str. Octavian Goga, str. 9 Mai

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată**

Zona aferentă obiectivului care a generat PUZ este lipsită de construcții.

Funcțiile din proximitatea amplasamentului sunt majoritar rezidențiale. Clădirile au regim de înălțim P, P+1E(M) și sunt aliniate la frontul stradal.

- **Relaționări între funcțiuni**

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cele propuse.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Pe terenul studiat nu se află construcții

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile aflate în arealul care include parcela studiată se află în stare acceptabilă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Arealul care include zona studiată se caracterizează exclusiv de locuire

- **Asigurarea cu spații verzi**

În perimetrul studiat nu există spații verzi publice amenajate, în afara plantației de aliniament. Faptic, spațiul verde este prezent, în schimb, sub forma grădinilor din imobilele aflate în proprietate privată (livezi și terenuri agricole).

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona se încadrează, din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, în zona cu risc scăzut sau inexistent.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate, ori a riscului la inundații.

Pe parcela studiată există o baltă nepermanentă, neamenajată, aceasta se va valorifica prin amenajarea unei oglinzi de apă cu rol decorativ, cu deversare prin preaplin în rețeaua locală de evacuare a apelor pluviale.

- **Circulația**

Se impune realizarea unei zone de recreere care include alei pietonale, piste de alergare, loc de joacă, sant de acumulare apă. În incinta parcului se propun doar alei pietonale care în caz de urgență poate asigura accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Accesul publicului în zona de recreere se va face din zona drumului public, prin trei accese pietonale.

Locurile de parcare se vor amenaja în zona sudică a terenului, pe str. Octavina Goga într-un proiect de intubare a șanțului existent cu ocazia modernizării străzii. Conform R.G.U. 525/1996 s-a estimat un necesar minim de 3 locuri de parcare pentru construcții și amenajări de agrement. Prin această documentație s-au propus 10 locuri de parcare, din care un loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii.

## 2.6. Echipare edilitară

Pentru deservirea noului obiectiv, vor fi realizate rețele de incinta racordate/bransate la rețele publice de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, apă și canalizare.

Racordurile/bransamentele la rețelele publice de utilități vor fi realizate de investitor, pe bază de proiecte tehnice, în conformitate cu cerințele furnizorilor de utilități.

## 2.7. Probleme de mediu

### • **Relația cadru natural-cadru construit**

Amenajările propuse vor contribui la ameliorarea imaginii urbane din zona. Eventualele construcții propuse în incinta spațiului verde public vor ține seama atât de armonizarea cu cadrul natural, cât și cu cel construit.

### • **Riscurile naturale și antropice.**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

- Pe parcela studiată există o baltă nepermanentă, neamenajată, aceasta se va valorifica prin amenajarea unei oglinzi de ape cu rol decorativ, cu deversare prin preaplin în rețea locală de evacuare a apelor pluviale.

### • **Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.**

Zona este echipată cu rețele edilitare existente, dar ele nu reprezintă riscuri în zonă.

### • **Valori de patrimoniu ce necesită protecție.**

Zona studiată nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice

## 2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea făcută are la bază solicitarea primăriei orasului Salonta, în acord cu necesitățile locuitorilor din această zonă.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Perimetrul studiat este situat în UTR2, în zona funcțională C – zonă cai de comunicație și construcții aferente – cu subzona Ccr – cai de comunicație rutieră

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată se afla parcele construite, majoritar rezidențiale. Cu excepția plantațiilor de aliniament nu sunt prezente zone verzi amenajate. Pe parcela studiată se vor realiza spații verzi în proporție de 50% din suprafața parcelei.

### 3.3. Modernizarea circulației

Cu ocazia modernizării căilor de comunicație rutiere care delimitează parcela destinată obiectivului propus, este preconizată amenajarea inclusiv de parcaje, pe fâșiile de teren adiacente carosabilului de pe str. Octavian Goga.

### 3.4. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial

**Funcțiunea propusă:** Subzonă de recreere urbană

**Categoriile de intervenție:**

Modificarea funcțiunii actuale de zona funcțională C - zona cai de comunicație și construcții aferente (subzona Ccr – Cai de comunicații rutiere) în **Subzonă de recreere urbană**

**Reglementări**

**Utilizări permise:**

- Amenajări de parcuri
- Spații de joacă pentru copii
- Amenajări sportive
- Amenajări pentru agrement



- Spații verzi plantate
- Oglinzi de apă
- Amenajări de odihnă și recreere
- Căi de circulație

**Retragere față de drumul public:**

Se va respecta limita de aliniere a construcțiilor din zonă

**Retrageri față de limitele laterale și posterioară**

- 6 m de la limita de proprietate estică
- 6 m de la limita posterioară a parcelei

**Echiparea edilitară:**

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități din zonă, realizându-se rețelele din incinta

**Spatii verzi:**

- minim 50% din suprafața terenului

**Parcaje:**

Conform R.G.U. 525/1996 s-a estimat un necesar minim de 3 locuri de parcare. Locurile de parcare se vor amenaja în zona sudică a terenului, pe str. Octavina Goga într-un proiect de închidere a sanțului existent/ modernizare a străzii pe această porțiune. S-a propus 10 locuri de parcare, inclusiv una pentru persoane cu dizabilități locomotorii.

**Regim maxim de înaltime:** S+P+1E(M)

**Interdicții definitive:**

- în zona de protecție a rețelelor de utilități

**Modul de integrare în zonă**

Amenajările propuse necesită integrarea în peisajul urban specific zonei centrale .

**BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA**

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	Mp	%	Mp	%
Subzonă de recreere urbană	0	0%	9694	97%
Căi de comunicație rutiere	9961	100%	267	3%
<b>Total</b>	9961	100%	9961	100%

**BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA AFERENTĂ OBIECTIVULUI CARE A GENERAT PUZ**

SUPRAFEȚE TEREN (ADMISE)	EXISTENT		PROPOS	
	Mp	%	Mp	%
Suprafața verde amenajată	0	0%	4865	50,2%
Lac de acumulare (variabila)	0	0%	1575	16,2%
Alei pietonale, pietruite, piste de alergare, loc de joaca etc.	0	0%	2756	28,4%
Teren multifunctional	0	0%	498	5,2%
Terenuri neconstruite	9694	100%	0	0%
<b>Total</b>	9694	100%	9694	100%

**INDICI URBANISTICI (ZONA STUDIATĂ ȘI PARCELA AFERENTĂ OBIECTIVULUI CARE A GENERAT PUZ)**

	EXISTENT	MAXIM PROPUȘ
<b>P.O.T.</b>	0%	25%
<b>C.U.T.</b>	0,00	0,5

**3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

- A. Alimentarea cu apă**– se va realiza bransament la rețea locală existentă
- B. Canalizarea menajeră** – se va realiza bransament la rețea locală existentă
- C. Alimentarea cu energie electrică** – se va realiza bransament la rețea locală existentă
- D. Alimentarea cu gaze naturale** – nu este necesară branșarea la rețea de gaze naturale

**3.6.. Protecția mediului**

**PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR**

**Apele uzate menajere** vor fi evacuate gravitațional, prin rețeaua de canalizare incintei în rețea publică de canalizarea a localității

**Apele pluviale** vor fi colectate și evacuate în canalizarea exterioară. Activitatea desfășurată în cadrul incintelor nu va produce surse de poluare a apelor de suprafață și subterane.

**PROTECȚIA AERULUI**

Nu se vor produce surse de poluare a aerului care să creeze disconfort populației.

**PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR**

Nu este cazul

**PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu este cazul

**PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI**

Prin canalizarea corespunzătoare a apelor uzate menajere se va proteja solul și subsolul

**PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE**

Nu este cazul

**PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE**

Nu este cazul

**GESTIUNEA DEȘEURILOR**

Deșeurile vor fi evacuate periodic de către o firmă de salubritate

**GESTIUNEA SUBȘTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE**

Nu este cazul

**LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

Pentru a evita apariția de poluanți în cantități (concentrații) periculoase, **se vor respecta întocmai:**

- soluțiile constructive și tehnologice în timpul lucrărilor de execuție a obiectivului;
- reglementările privind organizarea de șantier;
- gestionarea corectă a materialelor utilizate la construire;
- proiectul de execuție;
- recomandările privind colectarea, depozitarea și transportul deșeurilor;
- gestionarea alimentării cu apă potabilă, a rețelelor de canalizare menajeră și pluvială;

La finalizarea execuției vor fi prevăzute lucrări pentru refacerea / restaurarea terenurilor afectate provizoriu de activitatea de construcții.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică existente.

### 3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela studiată se află în proprietatea Municipiului Salonta

TOTAL ZONĂ STUDIATĂ, din care:	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
	9961	100,00%	9961	100,00%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes local	9694+267	100%	9961	100%
Terenuri aflate în proprietate persoanelor fizice sau juridice	0	0%	0	0%

## 4. CONCLUZII • MASURI ÎN CONTINUARE

Propunerea prezentată a fost realizată în urma solicitării beneficiarului în vederea amenajării unei zone de recreere.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Arh. Gellert Huba



Arh. Makar Julia



## Volumul 2.

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

#### **I. PRESCRIPȚII GENERALE**

---

##### **ART. 1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal. RLU are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de ocupare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul planului.

##### **ART. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării RLU aferent P.U.Z. stau:

- HG Nr. 525/1996 pentru probarea Regulamentului General de Urbanism (modificată, republicată)
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 - 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/2000,
- Regulamentul General de Urbanism
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată, republicată.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- O.G. nr.43/1997 – privind regimul drumurilor (cu modificările ulterioare)

##### **ART. 3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prescripțiile (permisiuni și interdicții) din acest regulament se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor din zona studiată, delimitată și marcată ca atare pe planșele 2+5U.

Zona reglementată - delimitată în nord de str. 9 Mai, în vest de str. Ștefan Octavian, în sud de str. Octavian Goga, în est de parcele în proprietate private – are o suprafață de 9694 mp și a fost studiată împreună cu o suprafață de 267 mp aferent zonei drumului public din care se asigură accesul (str. Octavian Goga).

**Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.**

#### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

##### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

###### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

Terenurile agricole din intravilan sunt construibile conform legii. Zona studiată nu include terenuri agricole în intravilan.

###### 4.3. Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există suprafețe împădurite – acestea se află dincolo de limita intravilanului și a terenurilor agricole din extravilan.

###### Resursele subsolului.

În zonă nu au fost evidențiate resurse ale subsolului

#### Resurse de apă și platforme meteorologice

În zonă nu există resurse de apă și platforme meteorologice. Pe parcela studiată există o baltă nepermanentă, neamenajată.

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În arealul care include obiectivul preconizat nu au fost identificate arii naturale protejate. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

#### Zone construite protejate

Zona studiată nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

### II.2.. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Expunerea la riscuri naturale

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Pe parcela studiată există o zonă de acumulare a apelor pluviale, aceasta se va valorifica prin propunerea unei lac cu rol decorativ, cu deversare prin preaplin în rețea locală de evacuare a apelor pluviale.

#### Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Zona studiată dispune de rețele publice de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, rețea publică de canalizare menajeră, rețea RDS&RCS.

#### Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiile admise în zonă. **Spațiile verzi publice sunt compatibile cu zonele de locuit.**

#### Servituți de utilitate publică:

Pe traseul drumului public, ca și pe traseul rețelelor publice de utilități se vor aplica servituțile prevăzute în prezentul RLU, precum și cele impuse de legislația actuală, potrivit cerințelor administratorului drumului/furnizorilor de utilități,

#### Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor tehnice aprobate conform legii.

Lucrările privind realizarea de parcaje în zona studiată, pe fâșia de teren aferentă drumului public, sunt de utilitate publică și se vor realiza prin grija autorității administrației publice locale.

### III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

---

#### III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

##### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism (RGU), precum și a prevederilor OMS nr. 119/2014 ( Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), cu modificările ulterioare.

**În cadrul acestui plan nu sunt propuse construcții care să necesite orientare față de punctele cardinale.**

##### Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de

exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. În intravilan, lățimea zonei de siguranță și celei de protecție este cea stabilită în PUG.

**Noul obiectiv nu va afecta zona drumului public din intravilan. Parcajele prevăzute vor fi realizate, în cadrul unui alt proiect vizând amenajarea străzii O. Goga, în zona drumului.**

#### Amplasarea față de aliniament. Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei). Limita de aliniere a construcțiilor poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă de acesta.

În zona studiată nu se propune realizarea de clădiri. Construcții de mici dimensiuni, de tip edicul, vor putea fi amplasate, ulterior, în suprafața amenajabilă a parcelei, delimitată conform planșei U2.1.

#### III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Parcela studiată are asigurat accesul pietonal și auto din str. Octavian Goga, str. Ștefan Octavian și din str. 9 Mai,

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată pe str. Octavian Goga într-un parcaj cu 10 locuri, conform propunerii autorității administrației publice locale.

#### III.3.. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În vederea echipării edilitare a noului obiectiv se vor realiza rețele de incintă, racordate/bramșate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

#### III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

##### Parcelarea

În arealul care include zona studiată se menține parcelarul existent.

Lotul dedicat noului obiectiv se menține în forma și dimensiunile actuale.

##### Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime și înălțimea construcțiilor vor respecta prevederile prezentului RLU

##### Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului natural și construit este interzisă.

#### III.5.. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

##### Parcaje

Locurile de parcare se vor amenaja pe str. Octavina Goga, prin întubarea șanțului în baza unui proiect de modernizare a străzii pe această porțiune.

Conform R.G.U. 525/1996 necesarul minim pentru acest obiectiv este de 3 locuri de parcare. Prin prezenta documentație s-au propus 10 locuri de parcare, din care un loc pentru persoane cu dizabilități.

##### Spații verzi

Se prevede înierbarea și plantarea cu arbori și arbuști a spațiilor neconstruite și neocupate de platforme și alei pentru circulație. Suprafața minimă a spațiilor verzi amenajate este de 50%

##### Împrejmuiri

Conform HG 525 1996 sunt premise următoarele categorii de împrejmuiri:

-împrejmuiri opace, necesare pentru proiecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

#### **IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

---

##### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Se propune modificarea zonei funcționale actuale a imobilului cu numărul cadastral 114775 din subzona Ccr – Căi de comunicație rutiere – în zona **SP (zone verzi, agrement, sport), subzona recreere urbană (SPr)**, incluzând amenajări pentru agrement, amenajări sportive, spații plantate.

Locurile de parcare aferente vor aparține **subzonei Ccr**, existente.

#### **V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE**

---

##### **SPr – Subzonă de recreere urbană**

##### **V.1. UTILIZARI FUNCTIONALE**

###### 1.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări de parcuri
- Spații de joacă pentru copii
- Amenajări sportive
- Amenajări pentru agrement
- Spații verzi plantate
- Oglinzi de apă
- Amenajări pentru odihnă și recreere
- Căi de circulație
- Rețele de utilități inclusiv fantani de baut apă
- Toaleta publică

###### 1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții aferente rețelelor edilitare de incintă – în caz de necesitate

Construcții de mici dimensiuni de tip edicol pentru deservirea funcțiunii principale (filigorii, pergole, chioșcuri)

###### 1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările de pe parcelele adiacente.

##### **V.2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

###### 2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se menține parcela actuală în suprafață de 9694 mp.

###### 2.2. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Nu este cazul

###### 2.3. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Eventualele edicule vor fi amplasate la o distanță de 11-15 m față de axele străzilor înconjurătoare.

#### 2.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Eventualele edificii propuse se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5 m.

#### 2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Eventualele edificii se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele către parcelele aflate în proprietate privată, cu o distanță de min 6 m.

#### 2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Eventualele edificii vor fi amplasate izolat, la o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai mică de 3m

#### 2.7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### Circulații

Pentru asigurarea accesului se propune trei alei pietonale.

##### Accese

Accesul în incintă se face direct din cele trei străzi adiacente.

#### 2.8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Locurile de parcare se vor amenaja pe str. Octavina Goga, prin întubarea șanțului în baza unui proiect de modernizare a străzii pe această porțiune. S-au prevăzut 10 locuri de parcare, din care un loc pentru persoane cu dizabilități.

#### 2.9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Regimul de înălțime maxim admis pentru eventualele edificii: P**

**Înălțimea maximă admisă** la cornișă nu va depăși 3 m.

#### 2.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Eventualele edificii vor fi de factură modernă, cu volumetrie simplă. Prin materiale și cromatică, ele se vor integra în peisajul spațiului verde.

#### 2.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

##### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente, pe cheltuiala investiturii..

##### Evacuarea deșeurilor

Toate tipurile de deșuri vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare, pe bază de contracte cu operatori autorizați.

#### 2.12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va asigura spații verzi de 50% din suprafața parcelei.

#### 2.13. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre străzile adiacente : fără gard, opțional gard transparent cu înălțime maximă de 2,0m  
Spre terenurile aflate în proprietate privată înălțime max.2.40m, opac sau transparent dublat cu gard viu

#### 2.14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,25

Arh. Gellert Huba

