

MUNICIPIUL SALONTA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA

Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



HOTĂRÂREA

Nr. 126 din 23 Iunie 2026

**Privind aprobarea PUZ – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT
PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE),
jud. Bihor, mun. Salonta, strada Aradului, nr. Cad. 115161, 115162, 114649**

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – Schimbare de destinație din zonă de locuit prin dezvoltarea zonei comerciale (servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem și parcare), jud. Bihor, mun. Salonta, strada Aradului, nr. Cad. 115161, 115162, 114649;
- Reținând Referatul de aprobare nr.2271 din data de 15.05.2025 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr.2271 din data de 15.05.2026 întocmit de Serviciul Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr.303/05.09.2025 al Consiliului Județean Bihor – Direcția Arhitectului Șef, respectiv Avizul Arhitectului Șef al județului Bihor nr. 51 din ședința CTUAT din 08.05.2026;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Salonta, aprobate prin HCLOS nr.94/1995, actualizate prin HCLOS nr. 4/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCLMS nr.198/2013, HCLMS nr. 211/2015 și HCLMS nr. 207/2018 și HCLMS 209/2023;
- LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NORMELE METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016;
- METODOLOGIA din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul 2701/2010;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.e), art.196 alin.(1) lit.a) și cele ale art.196-199 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea documentației de urbanism PUZ – „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)”, în Municipiul Salonta, strada Aradului, nr. Cad. 115161, 115162, 114649.

Art.2. Termenul de valabilitate al PUZ – „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)”, în Municipiul Salonta, strada Aradului, nr. Cad. 115161, 115162, 114649, este de 5 ani de la data aprobării sale.

Art.3. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către OCPI, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29 alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

Art.4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile PUZ + RLU, iar autorizațiile de construire vor putea fi eliberate ulterior aprobării PUZ în HCL și îndeplinirii tuturor măsurilor prevăzute în planul de acțiune și în avizele și acordurile eliberate pentru PUZ.

Art.5. Cu ducere la îndeplinire se încredințează: Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Consiliul Județean Bihor - Direcția Arhitect-Șef
- OCPI Bihor
- Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul Dezvoltare Urbană
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net – Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NAN - SAJTI Daniel

Contrasemnează,
Pentru SECRETAR GENERAL
jr. Patricia – Edith IVANCIUC
Șef serviciu Administrație Publică Locală
ALB Ioana - Simona

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritatea absolută astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 17 consilieri prezenți, 17 pentru, --- împotriva, --- abțineri

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI
COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

CAP. I – Dispoziții generale

1.Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

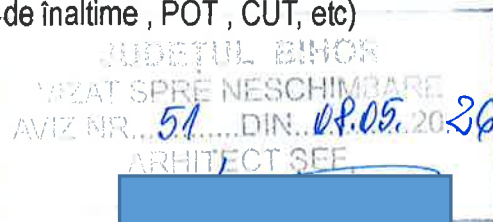
Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - acces pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
 - statutul juridic și circulația terenurilor ;
 - măsuri de protecție a mediului



2.Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghiduri privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Salonta

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.CAD. 115161, 115162, 114649,

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II- Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obișnuite conform Certificatului de Urbanism nr.303 din 05.09.2025, eliberat de Consiliul Județean Bihor.

-autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

6. Reguli de amplasare construcții și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT


Aliniamentul la frontul stradal principal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m,

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

-minim 1,30 m față de limitele laterale și cu respectarea OMS 119/2025

-minim 2,00 m față de limita posterioară a parcelei cu respectarea OMS 119/2025

Regimul de înălțime maxim propus: P+2E

JUDEȚUL BIHOR
SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 51 DIN 08.05.2025
ARHITECT ȘEF,


PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162, 114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

P.O.T.max. propus 45.00%
C.U.T. Max. propus 2.00

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcarilor

Principala cale de acces este strada Aradului, DN79.

Accesele carosabile se vor corela cu circulația majoră, cu accesul pietonilor și cu organizarea parcajelor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Prin branșare la rețeaua existentă

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Forma și dimensiunea parcelei sunt date în planșa de Reglementări urbanistice, și vor respecta limitele numerelor cadastrale.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejurimile pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

CAP. III – Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Unitatea principală are destinația comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem, parcare

Subunități:

IS- comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem, parcare

Cc-căi de comunicație acces din Strada Aradului

P-Platformă parcaje

TE-Zona tehnico-edilitară

Sp-zone verzi amenajate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă comercială, servicii, alimentație publică

Funcțiunii complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabina poartă, foisoare, alei pietonale, amenajări exterioare, panouri publicitare, construcții auxiliare.

Funcțiunea admisă activități comerciale, servicii, alimentație publică, birouri, spații de recreere
Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

IS-Zonă comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem, parcare

P.O.T Propus 45.00%

C.U.T Propus 2.00

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E

Spațiu verde minim 20%

Regim de aliniere:

Aliniamentul la frontul stradal principal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m,

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

-minim 1,30 m față de limitele laterale și cu respectarea OMS 119/2025

-minim 2,00 m față de limita posterioară a parcelei cu respectarea OMS 119/2025

Cc-căi de comunicație-acces direct din drumul Județean

-acces din DN79 prin racord

-drum privat de incintă, prospect 6,00 m

P-Platformă parcaje

-vor fi prevăzute locuri de parcare conform anexei 5 din HG 525/1996, propunem min 20 locuri de parcare

TE-Zona tehnico-edilitară

-racord la rețeaua existentă,

Sp-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 20%



CAP. V – Autorizarea lucrărilor - Concluzii

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad. 115161, 115162, 114649 și se va obține pe baza noului Certificat de urbanism (Legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.



Verificat

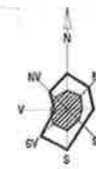
arch. urb. Letea Dorin Florian
[Redacted Signature]



PUZ_ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE (SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Sabonta, nr.cad. 115161, 115162, 114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ

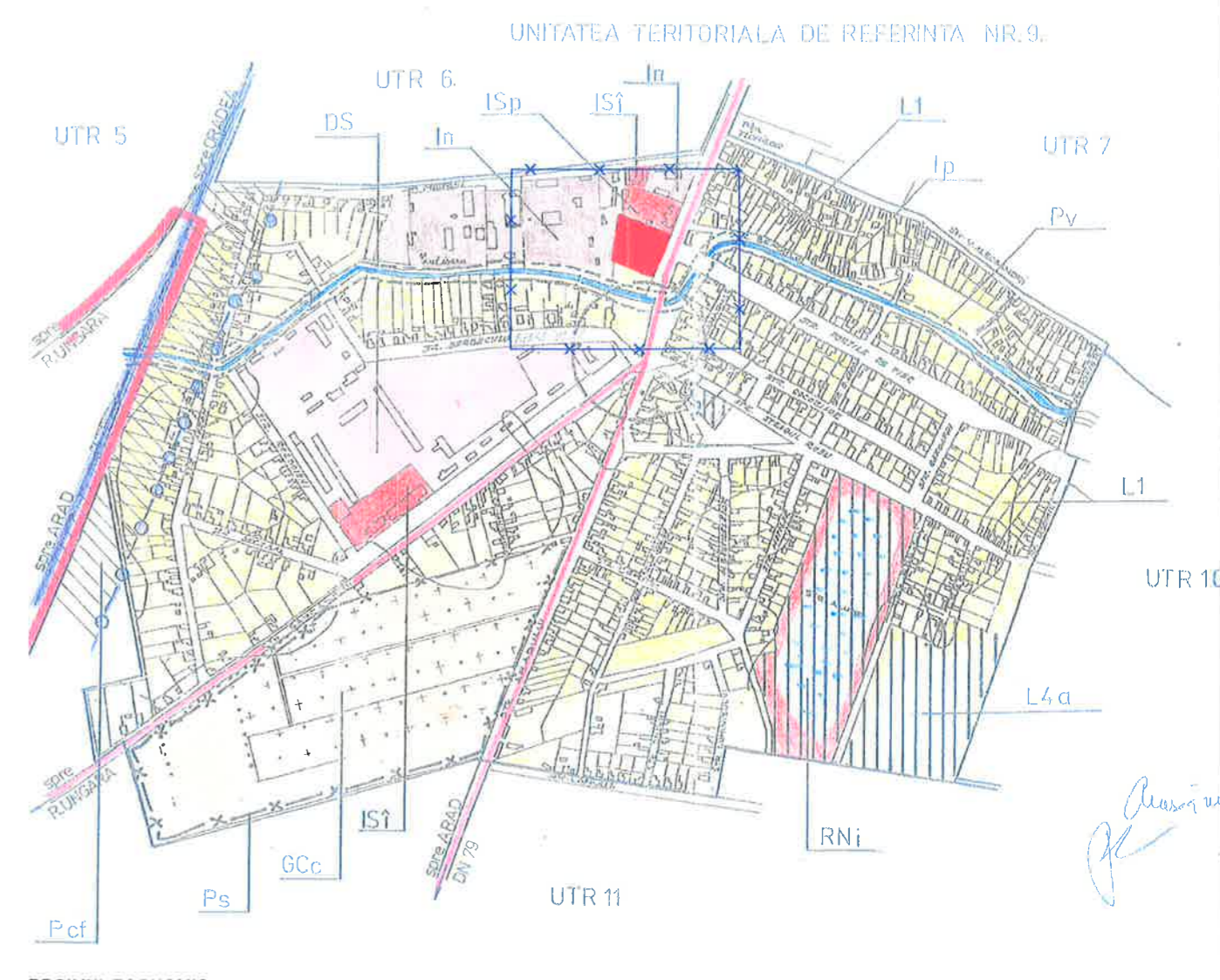
	TEREN STUDIAT
	LIMITĂ DE PROPRIETATE

Date informative

Nr.CAD.=115161, 115162, 114649
 S.TEREN=4 868,00 mp
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:
 Situaarea terenului: intravilan localitatea Salonta;
 Dreptul de proprietate:
 -nr.cad.115161: Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura cota actuală 1/1(A1, A1.1, A1.2) se notează instituirea patrimoniului de afecțiune asupra cotei de proprietate sub B9.10, în favoarea lui PATOVAN VASILE - NICOLAE-FLORIN ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ (A1, A1.1, A1.2), cf. CF nr.115161/2025 -Salonta.
 -nr.cad.115162, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit 155 MP-întâbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează patrimoniul de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ
 -nr.cad.114649, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, A1.1.C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte, întâbulare drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează instituirea patrimoniului de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALĂ

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.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. SALONTA



REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:
 -nr.cad.115161 teren în suprafață de 3 713 mp, cu categoria de folosință curți construcții(159 mp), pășune(655 mp), arabil(1822 mp), construcții existente pe teren: c1, c2-anexe magazine. Pe teren sunt edificate construcții
 -nr.cad.115162, teren parțial împrejmuit în suprafață de 155 mp, având următoarele categorii de folosință -32 mp arabil, 123 mp curți construcții.
 -nr.cad.114649, teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, având categoria de folosință curți construcții de locuințe, C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte
 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 în conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin (2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;



Coordonator	arh.	Referat / Expertiza nr. / Data	
Sef proiect	arh.Letea Dorin	Beneficiar:	PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA
Proiectat	arh.Vandici Viana	Titlu proiect:	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE) Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad.115161, 115162, 114649
Desenat	arh.Vandici Viana	Titlu planșă:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI P.U.G.
		Scara:	1:5000
		Elaborat:	IUL.2025
		Data listării:	05.05.2026
		Proiect nr.:	271 / 2025
		Faza:	P.U.Z.
		Planșă nr.:	U01

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
Beneficiar	PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	271 / 2025
Data elaborării	Octombrie / 2025

PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

Denumirea proiectului	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
Beneficiar	PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	271 / 2025
Data elaborării	Octombrie / 2025

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- I.Foaie de capăt
- II.Fișă de responsabilități
- III.Borderou
- IV.Acte
 - Cerificat de Urbanism
 - Extras de carte funciară
 - Plan cadastral
 - Copie CI
- V.Memoriu
- VI.Regulament local de urbanism

B.PIESE DESENATE

- U01. Plan de încadrare în zonă, Încadrare in P.U.G. Salonta SC: 1:5000
- U02. Situația existentă SC: 1:1000
- U03. Reglementări urbanistice-zonificare SC: 1:1000
- U04. Reglementări edilitare SC: 1:1000
- U05. Proprietatea și circulația terenurilor SC: 1:1000
- U06. Sugestii de mobilare urbanistică SC: 1:1000



PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

MEMORIU -Plan urbanistic zonal-

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI
COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)
Beneficiar	PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ.
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	271 / 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 303 din 05.09.2025 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 115161, 115162, 114649 Salonta, respectiv în nr. CAD. 115161, 115162, 114649.

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza Studiu de Oportunitate Are o suprafață de 4 868 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar -nr.cad.115161:Patovan Vasile Nicolae Florin și soția Patovan Gabriela Laura cota actuală 1/1(A1, A1.1, A1.2) se notează instituirea

patrimoniului de afecțiune asupra cotei de proprietate sub B9.10, în favoarea lui PATOVAN VASILE – NICOLAE-FLORIN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ (A1, A1.1, A1.2), cf. CF nr.115161/2025 -Salonta.

-nr.cad.115162, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit 155 MP-întâbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează patrimoniul de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

-nr.cad.114649, Patovan Vasile Nicolae-Florin și soția Patovan Gabriela Laura, bun comun-A1.teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, A1.1.C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte, întâbulare drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, se notează instituirea patrimoniului de afecțiune asupra imobilului în favoarea lui PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN-ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 115161 – C.F. 115161 Salonta– Suprafață teren 3 713 mp

Nr.Cad. 115162 – C.F. 115162 Salonta– Suprafață teren 155 mp

Nr.Cad. 114649 – C.F. 114649 Salonta– Suprafață teren 1 000 mp

Beneficiarul dorește schimbarea de destinație a terenurilor și a clădirilor în spații comerciale, birouri, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem și parcări. Spații comerciale de tip magazin non alimentar, alimentar de mici dimensiuni, nu se propun clădiri care să afecteze vecinătățile (spălătorie auto, sală de evenimente)

Obiectul lucrării PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI

COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), prin PUZ

se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- Schimbare de destinație teren
- Drumuri și platforme incintă, parcare
- Sistemizarea verticală a terenului
- Împrejmuire teren
- loc de joacă,
- Amenajare zone verzi

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

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.:

1.4. Nu este cazul

Date statistice:

- nu este cazul

PUZ_ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihar, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162, 114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor.
Accesul la parcelă se realizează pe latura nordică, din Strada Aradului, nr.cad. 114273.

Se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), pe terenurile cu nr.cad. nr.cad. 115161, 115162,114649. Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din Strada Aradului, nr.cad. 114273.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.

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 formațiuni continue;

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.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, județul Bihor..

Vecinătățile terenului sunt:

- Sud-est -Proprietate publică-Strada Aradului, nr.cad. 114273
- Sud -proprietate privată
- Est – proprietate privată
- Vest – proprietate privată
- Nord— proprietate priv

Accesul la parcela studiată se realizează din Strada Aradului, nr.cad. 114273.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale, terenul este plat din punct de vedere peisagistic.

2.4. CIRCULAȚIA

Principala cale de acces este din strada Aradului, DN 79, nr.cad.114273.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Folosința actuală:

-nr.cad.115161 teren în suprafață de 3 713 mp, cu categoria de folosință curți construcții(159 mp), pășune(655 mp), arabil(1822 mp), construcții existente pe teren: c1, c2-anexe magazie. Pe teren sunt edificate construcții

PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

-nr.cad.115162, teren parțial împrejmuit în suprafață de 155 mp, având următoarele categorii de folosință -32 mp arabil, 123 mp curți construcții.

-nr.cad.114649, teren împrejmuit în suprafață de 1000 mp, având categoria de folosință curți construcții de locuințe:C1 Casă de locuit(P) în suprafață de 211 mp, cu acte

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 continuăRangul 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, alimnetație 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;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă

branșare la rețea

Canalizare menajeră

branșare la rețea

Alimentare cu energie electrică

branșare la rețea

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

b)Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

c)Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Terenul este racordat la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră.

d)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

e)Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din Municipiul Salonta nu este afectată de schimbarea de destinație.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe terenul studiat nu au fost întocmite studii de fundamentare sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Accesul la parcelă se realizează pe latura Sud-Est, din strada Aradului, DN.79.
Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 4.868 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE)

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- Schimbare de destinație teren
- Drumuri și platforme incintă, parcare
- Sistemizarea verticală a terenului
- Împrejmuire teren
- loc de joacă,
- Amenajare zone verzi
- Amenajare zone verzi

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Aradului, DN79
Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

- P.O.T. max. propus = 45,00%
- C.U.T. max propus = 2,00%

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul la frontul stradal principal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m,
Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.
-minim 1,30 m față de limitele laterale și cu respectarea OMS 119/2025
-minim 2,00 m față de limita posterioară a parcelei cu respectarea OMS 119/2025

INDICI TEHNICI PROPUȘI:

Zonă comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem, parcare

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

BILANȚ TERITORIAL

NR. CF. 115161, 115162, 114649 SALONTA

Zona	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata [mp]	Procent	Suprafata [mp]	Procent
1. Teren curți construcții	4 868,00	100,00%	0,00	0,00%
2. Zonă comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare, totem, parcare	0,00	0,00%	2.190,6	45,00%
3. Zonă verde	0,00	0,00%	973,6	20,00%
4. Suprafața pentru circulații	0,00	0,00%	1 703,8	35,00%
Total suprafață teren S.O.	4 868,00	100,00%	4 868,00	100,00%

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

-minim 20%

Regimul de înălțime propus P+2E.

Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime maxim propus: P+2E.

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Aradului.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbră.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

branșare la rețea

3.6.2. Canalizare menajeră

branșare la rețea

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 transportării lor la rampa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

PUZ_ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025

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 preselectie 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. 20%

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul se află în UTR 9 L1 locuințe existente cu regim mic de înălțime 1, 1+1, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiuni 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 115161,115162,114649, 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

CAPITOLULU IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Salonta. Funcțiunea dominantă este locuire

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

-zonă comercială, servicii, alimentație publică, panouri publicitare totem și parcare

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 consideră oportună construirea unor clădiri care să deservească zona comercială, serviciile și alimentația publică pe amplasamentul descris, deoarece în vecinătate există deja spații cu aceeași destinație, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere. Prin urmare, considerăm oportună investiția

Întocmit,

arch.urb. Vandici Viana Laura

Verificat

arch. urb.Letea Dorin Florian

PUZ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUIT PRIN DEZVOLTAREA ZONEI COMERCIALE(SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PANOURI PUBLICITARE, TOTEM ȘI PARCARE), Jud.Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 115161, 115162,114649

BENEFICIAR PATOVAN VASILE-NICOLAE-FLORIAN și soția PATOVAN GABRIELA LAURA

PROIECT NR.271 / 2025