



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



FOAIE DE CAPAT PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE
DESTINAŢIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ŞI ANEXĂ C3 ÎN SPAŢIU
COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII”
ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAŢIE DE URBANISM P.U.Z.**

Municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor

Beneficiar : **HIZO KAROLY și soția
HIZO EMESE**

Mun. Salonta, str. Oradiei nr. 103, Jud. Bihor

Proiectant general : **S.C. GRAFI TOP S.R.L.**

Salonta, str. George Coşbuc nr. 26/A, jud. Bihor;

Proiectant urbanism : **B.I.A. OLOGU IOAN**

Mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 47, bl. A4, ap. 8, jud. Bihor;
prin. arh. Ologu Ioan

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Mai 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

01. FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. CERTIFICAT DE URBANISM
04. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
05. ACTE DE PROPRIETATE
06. CADASTRU
07. MEMORIU GENERAL
08. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- | | |
|------------|--|
| 01U | PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE |
| 02U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ORTOFOTO - TOPOCADASTRAL |
| 03U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ZONIFICARE/FUNCTIUNI |
| 04U | PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR |
| 05U | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE |
| 06U | PLAN DE SITUATIE PROPUS - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE |
| 07U | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG SALONTA |



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



MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ŞI ANEXĂ C3 ÎN SPAŢIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII” ETAPA I: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAŢIE DE URBANISM P.U.Z.

Municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor

- 1. Obiectul documentaţiei**
 - 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**
 - 1.2. Obiectul lucrării**
 - 1.3. Surse documentare**
 - 1.4. Cadrul legal**

- 2. Analiza situaţiei existente**
 - 2.1. Evoluţia zonei**
 - 2.2. Incadrarea în localitate**
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural**
 - 2.4. Circulaţia**
 - 2.5. Ocuparea terenurilor**
 - 2.6. Echiparea edilitară**

Mai 2023

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentale**
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Mun. Salonta**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Descrierea lucrărilor propuse**
- 3.5. Modernizarea circulației**
- 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.**
- 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.8. Obiective de utilitate publică**
- 3.9. Protecția mediului**

4. Concluzii

1. Obiectul documentației

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII”

Amplasament: Municipiul Salonta, str. Oradea nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor;

Beneficiar: HIZO KAROLY și soția HIZO EMESE
Mun. Salonta, Oradiei nr. 103, nr.cad. 114138, Jud. Bihor

Proiectant: S.C. GRAFI TOP S.R.L.
C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;
Mun. Salonta, str. George Coșbuc nr. 26/A, jud. Bihor;

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale municipiului Salonta în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului național și județean, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Propunerile ce se avansează vor trebui să coreleze de asemenea, potențialul economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor HIZO KAROLY și soția HIZO EMESE în scopul schimbării destinației din casă de locuit și anexă C3 în spațiu comercial - magazin și depozit de electrocasnice, schiuri și accesorii - fără lucrări de construcții, terenul fiind situat în Mun. Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. Cad 114138, jud. Bihor. Parcela studiată este teren intravilan situat în UTR 2 - zona funcțională L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită; pentru schimbarea destinației autorizarea se face pe bază PUZ, regim de înălțime maxim permis este de 2-3

Mai 2023

nivele. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 77 / 15.02.2023 eliberat de catre Consiliul Județean Bihor sunt: Întocmire documentație de urbanism: PUZ pe baza avizului de oportunitate aprobat de președintele Consiliului Județean Bihor pentru – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII în zona de locuințe individuale situate în UTR 2-L1 Salonta.

În baza acestui P.U.Z. se va urmări parcurgerea procedurii legale de întocmire a documentațiilor pe specialități pentru executarea lucrărilor de construcții, Etapa II DTAC, PTh etc, si implementarea proiectului.

Inițiativa dezvoltării unor zone de servicii și comerț, face parte dintr-o strategie mai largă, de a îmbunătăți și diversifica calitatea locuirii în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătăți și dezvolta mediul urban existent din zona studiată prin crearea unor zone noi și diversificate de servicii și comerț.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multe obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime., P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- regimul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;

- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Municipiul Salonta ;
- Baza topografică constând în planuri cadastrale ;
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;

1.4. Cadrul legal

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z." aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

- Normele Codului Civil;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea 289/2006;
 - Ordonanța nr. 27/2008 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
 - Ordonanța nr. 7/2011 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
 - Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea apelor nr. 107/1996;
 - Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare (OUG 214/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea drumurilor nr. 1311974 si HG nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996
- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administratiei si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei si al cartografiei.
- Legile, STAS-urile si normativele aflate în vigoare.

2. Analiza situației existente

2.1. Evolutia zonei

Proprietatea luată în studiu pentru elaborarea P.U.Z. și schimbarea de destinație a 2 corpuri de clădire este amplasată în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, având numărul CF. 114138 și respectiv numărul cadastral 114138 al localității Salonta.

Municipiul Salonta este la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Micherechi.

Cu o suprafață de 170,04 km², Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea. Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de pârâul Culișer și cu resurse de apă termală neexploatate.

Parcela se află în aliniament la frontul stradal al străzii Oradiei, o parcelă cu formă regulată, dreptunghiulară, și este accesibilă în prezent auto și pietonal din drumul existent.

Strada Oradiei - este o arteră principală de tranzit a municipiului, cu un prospect de cca 19,25 – 19,65 m în zona parcelei studiate, variabil, compus din carosabil de 4,00 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor, HIZO KAROLY și soția HIZO EMESE, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Salonta terenul se află în intravilanul localității Salonta, într-o zonă de locuit, în UTR 2 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită, conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 pentru prelungirea valabilității PUG. În această zonă autorizările pentru soluția propusă de schimbare de destinație se fac pe baza de P.U.Z. și necesită obținerea unor avize de mediu, aprobări de la autoritățile competente.

Municipiul Salonta împreună cu satele componente sunt racordate la SEN, sistemul energetic național, prin LEA 20 kv .

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri construite (curți construcții) proprietate privată, cu funcțiunea predominantă de locuire cu case unifamiliale cu regim redus de înălțime conform P.U.G. Salonta.

2.2. Încadrarea în localitate

- Vecinătăți:

Nord: Proprietate privată – persoană fizică/juridică;

Est: Proprietate privată – persoană fizică/juridică;

Vest: Proprietate publică – str. Oradiei;

Sud: Proprietate privată – persoană fizică/juridică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Condiții geomorfologice

Municipiul Salonta se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia Salontei mai exact în Câmpia de Vest.

- Climă

Din punct de vedere al condițiilor de climă și al încadrării în hărțile climaterice ale României, terenul se află în zona I climatică, având o climă temperat-continentală cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală în această zonă este de 11,6 grade, fiind o climă de câmpie. Din punct de vedere al zonării climatice pentru perioada de iarnă, terenul este situat în zona II climatică.

2.4. Circulația

Accesul rutier și pietonal la amplasament în momentul de față se face de pe str. Oradiei – E671 Oradea-Arad și se va păstra în continuare, fiind drum existent reglementat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului Salonta folosința actuală a terenului – curți construcții (locuință individuale).

Pe parcela studiată există 3 construcții:

C1 – locuință, regim de înălțime Parter, Sc = 102 mp

C2 – anexă, regim de înălțime Parter, Sc = 71 mp

C3 – anexă, regim de înălțime Parter, Sc = 25 mp

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentație terenul are o suprafață de 453,00 mp.

P.O.T. existent = 43,70%

C.U.T. existent = 0,44

• Regimul juridic

Parcela studiată se situează în intravilanul Municipiului Salonta conform documentației de urbanism nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 207/2018 - teren Intravilan cu 3 corpuri de construcții , înscris în CF. NR. 114138, nr. cad. 114138, proprietari HIZO KAROLY și soția LAVINIA-EMESE.

• Regimul economic

Conform CF. nr. 114138 – str. Oradiei;

Categoria de folosință: curți construcții;

Destinația existentă: LOCUIRE și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

- Regimul tehnic

Suprafata totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 453,00 mp (0,045 ha).

2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare cu rețea de alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, de gaze naturale și de telefonie fixă și mobilă. Construcțiile existente sunt branșate la aceste rețele.

2.7. Probleme de mediu

Prin realizarea investiției propuse nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele în mod curent conform legislației în vigoare. Funcțiunea actuală a terenului este de curți construcții. Prezenta investiție nu va avea o sursă/componentă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Investiția propusă nu va crea zgomot sau vibrații. Sursa majoră de zgomot și vibrații este drumul existent în zonă, str. Oradiei.

Nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Calitatea aerului:

Nu se poate vorbi de poluare a aerului în zona studiată, și nici de depășiri ale concentrațiilor maxime admise. Arderea combustibililor (cărbune, produse petroliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenușă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

Calitatea apei:

Calitatea apei freatică este afectată datorită apelor uzate menajere care se pot infiltra în pânza de apă freatică. Există local bazine vidanjabile din beton cu 1 sau 2 compartimente, la unele construcții.

Calitatea solului:

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzone sau gospodărie individuală, în zonele populate. Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces.

Pubelele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari/firme și societatea de salubritate.

2.8. Disfuncționalități

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități principale:- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nereprezentativ și nefinalizat – fiind o zonă rezidențială în curs de dezvoltare/restructurare.

2.9. Opțiuni ale populației

Se vor respecta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

3. Reglementări urbanistice

3.1. Înscrierea în funcțiunea generală a zonei

Nu există studii de fundamentare sau proiecte anterioare cunoscute până la demararea prezentului P.U.Z. pentru zona în studiu.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Salonta

Conform P.U.G. Municipiul Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995. În această zonă UTR 2 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – zonă cu locuințe individuale existente cu tramă stradală constituită; pentru schimbarea de destinație propusă

autorizarea se face pe bază de PUZ. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația de curți construcții, și prin prezentul proiect se propune schimbarea funcțiunii de locuire a corpului C1 și de anexă a corpului C3 în funcțiunea de COMERȚ, SERVICII (magazin și depozit de electrocasnice, schiuri și accesorii) și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază – curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 43,70%, C.U.T. existent= 0,44)
- teren relativ plan, nu implică amenajări de terasamente, consolidări, mișcări de volume construite, astfel încât cadrul natural rămâne neschimbat în urma remodelării urbanistice a zonei studiate.

3.4. Descrierea lucrărilor propuse

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII” în Municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fi realizate în cadrul investiției sunt:

- ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

3.5. Organizarea circulației

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată.

Profilul străzii Oradiei (E671 Oradea-Arad) descris în capitolele anterioare se păstrează fără modificări.

Pentru accesul auto in incinta este amenajată intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din stradă.

Pe teren vor fi amenajate un loc de parcare pentru clienți conform anexa 5 din HG 525/1996 cu posibilitate de întoarcere, amplasat în zona accesului pe parcela și un loc de parcare pentru aprovizionare în fața corpului C3.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte minim 20% din suprafața terenului;

- dimensionarea corectă a gabaritelor căilor de acces se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, impuse cu dispoziții, legi și ordine ale Ministerului Protecției Mediului, Sănătății și alte Hotărâri Guvernamentale.

- de pe platformele betonate se vor colecta apele pluviale.

3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.

3.6.1. Elemente de Temă

- definirea unităților și subunităților teritoriale ce urmează a fi modificate prin Planul Urbanistic Zonal propus;

- menținerea funcțiunii de "SERVICII, COMERT" – pentru construcțiile studiate în cadrul proiectului – C1 casă de locuit și C3 anexă, conform Planselor 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE.

- stabilirea P.O.T. și C.U.T. propuși conform prevederilor R.G.U. pentru tipul de funcțiune propusă;

- respectarea suprafeței de spații verzi amenajate conform procentului prevăzut în R.G.U. pentru funcțiune;

- realizarea căilor de circulație;

3.6.2. Factori caracteristici de Temă

Factori cu impact pozitiv:

- condiții de construibilitate topo-morfo-geologice relativ normale

- diversificarea funcțiilor complementare ale zonei prin crearea unor spații comerciale noi de interes local;

- schimbarea destinației parcelei nu necesită intervenție semnificativă.

Factori cu impact negativ:

- relativă alterare a caracterului functional (reducerea suprafeței de zone verzi) .

3.6.3. Zonificarea teritoriului

Documentația se întocmește pentru schimbarea funcțiunii în spațiu comercial și definirea condițiilor de construire pentru terenul din intravilanul municipiului Salonta - funcțiunea existentă este de zonă de locuințe – casă de locuit C1 și anexă C3 (nr.cad. 114138) în municipiul Salonta, str. Ion Oradiei nr. 103, Jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafață de S.teren măsurată = 453 mp adică 0,045 ha., conform actelor de proprietate.

3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prin proiect se vor stabili retragerile propuse față de conturul exterior al terenului.

Construcțiile propuse/permise în zonă : SERVICII, COMERȚ și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prezintă pericol, și prin natura lor au aspect dezagreabil sau compromit aspectul general al zonei.

Aliniament:

Retrageri față de strada Oradiei - 0,00 m față de limita stradală a terenului

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

– 3,00 m față de limita posterioară

– 0,00 m față de limita laterală nordică

– 2,00 m față de limita laterală sudică.

3.6.5. Regim de înălțime

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

S+P+1E+M

Indicii maxim admisibili POT și CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local pe bază unor documentații P.U.Z. sau P.U.D.

3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Pentru zona SERVICII, COMERT, Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 50%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,50.

Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Suprafata terenului studiat pentru schimbare destinație = 453,00 mp

P.O.T. existent = 43,70%

C.U.T. existent = 0,44

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIAT NR.CAD. 114138 PROPRIETATE BENEF.	453,00 mp	0,045 ha	100,00%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA - schimbare categoriie de folosinta	453,00 mp	0,045 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	198,00 mp	0,020 ha	43,7% din 453,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	226,50 mp	0,023 ha	50% din 453,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	198,00 mp	0,020 ha	43,7% din 453,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M	679,50 mp	0,068 ha	150% din 453,00
P.O.T. EXISTENT	43,70 %	C.U.T. EXISTENT	0,44
P.O.T. MAXIM PROPUS	50,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

BILANT TERITORIAL - MOBILARE

FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
S construita existenta	198,00 MP	43,7 %
S construita maxima permisa	226,50 MP	50,0 %
S alei auto si locuri parcare	99,80 MP	22,0 %
S trotuare	25,80 MP	5,7 %
S zona verde	129,40 MP	28,6 %
TOTAL	453,00 MP	100,0 %

3.6.7. Împrejmuiri

Perimetrul va fi împrejmuire cu gard din beton pentru a asigura paza și pentru prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibilele accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

Se va asigura paza permanentă a obiectivului pe parcursul implementării P.U.Z..

3.7. Echiparea tehnico-edilitară

Rețele electrice și telecomunicații

Se vor utiliza instalații proprii electrice. Amplasamentul are acces la rețeaua aeriană de electricitate de pe strada Oradiei și la rețeaua de telefonie fixă și rețelele de telefonie mobilă ce acoperă zona studiată și construcțiile existente sunt racordate la acestea.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul studiat are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității, existente pe strada Oradiei, iar construcțiile existente sunt branșate la acestea.

Rețele de gaze naturale

În prezent, în zona amplasamentului există rețele de gaze naturale, parcela studiată fiind branșată la rețeaua de gaz natural existentă pe str. Oradiei.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII” în Municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor.

3.9. Protectia Mediului

Obiectivele prevazute in acest Plan Urbanistic Zonal nu au influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, sau apei.

Obiectivele prevazute în acest PUZ nu au influență pozitivă sau negativă semnificativă asupra calității vieții.

Obiectivele prevăzute în acest Plan Urbanistic Zonal au influență pozitivă asupra diversificării funcțiunilor terenurilor din zona studiată.

Deșeurile generate vor fi colectate și eliminate în conformitate cu legislația în vigoare. Deșeurile vor fi depozitate selectiv în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii.

Având în vedere amplasarea localității, activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Plan Urbanistic Zonal au un impact pozitiv asupra aspectelor de mediu și a stării de confort a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății.

Propuneri de masuri rezultate din PUZ și evaluarea de mediu:

a) Masuri de protecție a SOLULUI și SUBSOLULUI

- Se vor amenaja spații de depozitare a materialelor minerale rezultate din excavatii și a celor aduse pe amplasament pentru construcție.

- Se va achiziționa material absorbant, care să poate fi utilizat în cazul unor poluări accidentale cu uleiuri.

- Se va amenaja un spațiu pentru colectarea selectivă a deșeurilor (PET, hârtie/carton, menajere amestecate, metalice); pentru colectarea deșeurilor menajere se vor achiziționa europubele;

- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță de către operatori autorizați la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

b) Masuri de protecție a APEI DE SUPRAFAȚĂ și SUBTERANE

- Vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor din precipitații în organizarea de șantier.

- Nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protecția acestui factor de mediu deoarece platformele din incinta vor fi betonate și vor avea o pantă minimă pentru colectarea apelor pluviale

- Nu vor fi surse de scurgeri care ar putea deveni surse de poluare a cursului de suprafață sau apei subterane.

c) Măsuri de protecție a AERULUI

- Poluarea atmosferei va fi determinată în principal de manevrarea și transportul materialelor de construcție.

- Locuirea nu produce emisii în atmosfera.

d) Măsuri de protecție a BIODIVERSITĂȚII

- nu este cazul, deoarece, având în vedere caracteristicile proiectului, în perioada de funcționare nu vor fi generate emisii, deșeuri sau poluare fonică.

e) Măsuri de protecție a AȘEZĂRILOR UMANE ȘI SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuit și se va asigura paza, pentru a se elimina posibilele accidente ale persoanelor care vor vizita zona.

- Se va asigura paza permanentă a obiectivului.

- Se vor monta panouri avertizoare cu privire la pericolele existente în zonă.

- Se vor utiliza echipamentele de protecție.

Având în vedere că construcția propusă nu va desfășura activități care să genereze un impact asupra peisajului și patrimoniului cultural, nu este necesară stabilirea unor măsuri de diminuare a impactului.

4. Concluzii

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul avizării Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinației din casă de locuit C1 și anexă C3 în spațiu comercial fără lucrări de construire a obiectivelor situate pe terenul aflat în Municipiul Salonta, str. Oradiei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea retragerilor terenului cu suprafața de 453,00 mp (0,045 ha) de teren intravilan măsurat folosind actuala curți construcții - locuire.

Au fost rezolvate accesul pe teren, accesul la construcție, locurile de parcare necesare, aleile și spațiile verzi.

Amplasarea terenurilor si condițiile de constructibilitate ale parcelelor au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram că investiția propusă este posibilă, fezabilă, nu afectează caracteristicile zonei și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei si prin cresterea calității locului în municipiul Salonta.

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

Aplicarea măsurilor prevazute în PUZ limitează, asigură baza dezvoltării durabile a localității si duce la creșterea economico – socială.



Intocmit:

Arh. Ologu Ioan





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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
DIN CASĂ DE LOCUIT C1 ȘI ANEXĂ C3 ÎN SPAȚIU COMERCIAL
FĂRĂ LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII”

Municipiul Salonta, str. Oradei nr. 103, nr. cad. 114138, jud. Bihor

Beneficiar:

HIZO KAROLY și soția HIZO EMESE cu domiciliul în Mun. Salonta, str. Oradei nr. 103, jud Bihor;

Elaborator:

Proiectant General: S.C. GRAFI TOP S.R.L. cu sediul în Salonta, str. George Coşbuc nr. 26/A,
jud. Bihor; CUI 30019137;

Proiectant de specialitate: B.I.A. OLOGU IOAN cu sediul în Mun. Oradea, str. Aluminei nr.
47,bl. A4, sc. C, et. 1, ap. 8, jud. Bihor; CUI: 24952122;

Data elaborării: mai 2023

PRESCRIȚII GENERALE

1. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

Mai 2023

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

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

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face conform:

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

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

Accesul rutier și pietonal la amplasament în momentul de față se face de pe Strada Oradiei - este o arteră principală de tranzit a municipiului, cu un prospect de cca 19,25 – 19,65 m în zona parcelei studiate, variabil, compus din carosabil de 4,00 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare.

Accesele auto/pietonal existente se păsterează nemodificate.

Profilul străzii Oradiei descrisă anterior se păstrează fără modificări.

Bilanț:

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIAT NR.CAD. 114138 PROPRIETATE BENEF.		453,00 mp	0,045 ha	100,00%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA - schimbare categoriile de folosinta		453,00 mp	0,045 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA		198,00 mp	0,020 ha	43,7% din 453,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA		226,50 mp	0,023 ha	50% din 453,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA		198,00 mp	0,020 ha	43,7% din 453,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M		679,50 mp	0,068 ha	150% din 453,00
P.O.T. EXISTENT	43,70 %	C.U.T. EXISTENT		0,44
P.O.T. MAXIM PROPUȘ	50,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUȘ		1,50

BILANT TERITORIAL - MOBILARE

FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
S construita existenta	198,00 MP	43,7 %
S construita maxima permisa	226,50 MP	50,0 %
S alei auto si locuri parcare	99,80 MP	22,0 %
S trotuare	25,80 MP	5,7 %
S zona verde	129,40 MP	28,6 %
TOTAL	453,00 MP	100,0 %

RETRAGERI:

Retrageri față de strada Oradiei - 0,00 m față de limita stradală a terenului

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

- 3,00 m față de limita posterioară
- 0,00 m față de limita laterală nordică
- 2,00 m față de limita laterală sudică.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului analizat prin P.U.Z. exista actualmente rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, rețea electrică și de telecomunicații. Amplasamentul și construcțiile existente au în prezent racord la aceste rețele. Se va proceda la respectarea articolului 27 din R.G.U. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente, dacă este cazul și sunt în apropiere și respectarea articolului 28 Realizarea de rețele edilitare și art. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

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