

Nr. proiect: 11U/2021

Lucrare: PUZ – Schimbare de destinatie a terenului din zonă pentru locuinte în zonă pentru servicii (pentru construire spălătorie auto cu autoservire)

Beneficiar RUS ADRIAN-GHEORGHE

Proiectant: TREI LINII SRL

Faza: ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – Schimbare de destinatie a terenului din zonă pentru locuinte în zonă pentru servicii (pentru construire spălătorie auto cu autoservire)

Beneficiar: RUS ADRIAN-GHEORGHE

Proiectant general: TREI LINII SRL.

Data elaborării: IULIE 2022

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării de față îl constituie prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona studiată, situată în municipiul Salonta, Nr. Cad. 114012 - intravilan, în scopul schimbării destinației din zonă pentru locuinte în zonă pentru servicii, în vederea construirii unei spălătorii auto cu autoservire. Această intervenție a fost inițiată de beneficiar.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de circulație și de mediu.

Prezentul studiu s-a realizat pentru o suprafața de teren de 729 mp, aflat în proprietatea lui Rus Adrian-Gheorghe.

Folosința actuală a terenului: teren intravilan având categoria de folosință actuală arabil.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

În cadrul Strategiei de dezvoltare durabile a municipiului Salonta 2021-2027, un deziderat major îl reprezintă crearea unui mediu economic performant și competitiv.

Pornind de la evoluția economică în timp a municipiului Salonta, respectiv specificul activităților desfășurate, care au format de-a lungul timpului o forță de muncă puternic specializată în domeniile industriei, serviciilor și agriculturii, precum și schimbările la nivel socio-economic survenite în ultimii ani pe plan local, pentru a-și dezvolta o economie sustenabilă, municipiul Salonta trebuie, pe de o parte, să consolideze baza sa economică existentă, să iar pe de altă parte să identifice modalități de a valorifica oportunitățile economice locale folosind capacitatea și resursele disponibile.

Investiția este oportună în contextul creșterii numărului de locuitor, implicit și de vehicule, prin întâmpinarea nevoilor locuitorilor de a le întreține printr-un proces eficient ce presupune costuri minime. Totodată investiția duce la diversificarea serviciilor existente și aduce contribuții la bugetul local.

1.3. Surse documentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General Salonta și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.
- Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Salonta 2021-2027

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Salonta este situat în partea de nord-vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ) și la 13 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta -Méhkerék.

Localitatea a fost înființată la întâlnirea unor drumuri comerciale și este ușor accesibilă pe ruta Oradea –Arad, spre est are legătură directă cu Tinca și Beiuș (DN795), în partea de vest strada Șarcadului oferă legătură cu Ungaria prin trecerea de frontieră Salonta -Méhkerék.

Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor după Oradea. În ultimii ani municipiul Salonta a cunoscut o dezvoltare importantă în sectoare cum ar fi industria și agricultura. Politicile

și programele locale au tintit atragerea investitorilor în zona. Faptul că economia municipiului este prosperă se datorează atât acestor politici și programe, cât și poziției geografice favorabile, infrastructurii existente și forței de muncă disponibile și calificate.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

La fel ca și întreaga comună, zona a cunoscut o diversificare în ceea ce privește sectorul de servicii, iar acest fapt se datorează nevoilor populației rezidente care este în continuă creștere, populația din mediul rural migrând către comună.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată se află într-o zonă de locuințe. Pentru că în ultimii ani numărul de autovehicule a crescut semnificativ și există nevoia de întreținere a acestora, dezvoltarea în zonă a unor servicii care deservesc populația constituie un potențial.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se află situat în intravilanul municipiului Salonta.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul se află în partea de sud-vest a localității, într-o zonă de locuințe.

Reteaua rutieră din zonă este bine dezvoltată, nu este necesară crearea de drumuri noi de acces.

Accesul în zonă se realizează din DJ 795, iar accesul la teren se realizează din Strada Tincii, situat la nord față de amplasament.

Terenul are următoarele **vecinătăți**:

- la nord: drum public, DJ 795 (strada Tincii)

-la est: teren privat, locuința familială

-la vest : teren privat, locuința familială

-la sud: teren privat, locuința familială și anexe

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, zona dispune de rețele de utilități (apă, canal și gaz).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Relieful municipiului Salonta este caracterizat de două mari unități geomorfologice ale județului Bihor. Partea de nord-est a orașului și împrejurimile se întind către culmile mai joase ale masivelor

Codru-Moma, Pădurea Craiului și Plopiș cu altitudini cuprinse între 500-900 m, iar în partea vestică regăsim câmpia Tisei, fiind cea mai joasă treaptă din întregul județ.

Câmpia Salontei reprezintă un nivel mai înalt, este caracterizată de planeitate și neinundabilitate. Aceasta face parte din Câmpia Înaltă, care s-a format în urma unui proces de acumulare și de eroziune, la nivelul teraselor, datorită apropierii zonei de subsidență a Crișurilor

Câmpia joasă aluvionară 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 supraumiditatea câmpiei sunt legate de textura solului, panta de scurgere, condițiile hidrogeologice și de inundații. În ceea ce privește textura solului, 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 îndiguirii acestora.

Resurse naturale

Municipiul Salonta deține surse de apă termală în curs de exploatare.

Climă

Clima este definită fiind temperat continentală moderată, caracterizată prin existența celor 4 anotimpuri cu o temperatură medie anuală de 10 -11 grade C -primăvara de 10,9 grade, vara de 20,5 grade, toamna de 10,8 grade iar iarna de 0,9 grade. Din punct de vedere al precipitațiilor, cantitatea anuală medie de precipitații este de 650 mm/m, maximul de precipitații căzând vara în luna iunie, 82 mm/m.

Vânturile care bat în această regiune sunt Austrul și Cosava. Primăvara bate vântul de la Est la Sud-Vest și Est, vara din Nord și Est, toamna de la Sud și Sud-Vest iar iarna din Sud. Intensitatea vântului este mică, de aproximativ 2 m pe secundă.

2.4. Circulația

De la Salonta se poate ajunge cu ușurință oriunde spre direcția Oradea, Satu Mare sau Timișoara și Sarkad (Ungaria). Distanța până la Budapesta este de 220 km, până la București 620 km, Oradea 39 km, Arad 77 km. Este accesibilă pe drumul național DN 79, care face legătura între E60 și E70. Autostrăzile cele mai apropiate sunt: autostrada M3 Ungaria în direcția Debrecen și autostrada M5 spre Szeged.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul este situat în județul Bihor, Municipiul Salonta și este identificat prin Extras de carte funciară nr. 114012 Salonta.

Terenul este situat în intravilanul municipiului.

Suprafata terenului : 729 mp

Drept de proprietate : Dreptul de proprietate asupra terenului, conform extras CF pentru informare nr.114012, este detinut de RUS ADRIAN-GHEORGHE.

Folosința actuală a terenului: agricol.

Asigurarea cu spații verzi

Spatiul verde este prezent sub forma unor plantații de aliniament aferente circulației publice respectiv spațiile plantate din interiorul parcelei.

Principalele disfuncționalități

Conform PUG în vigoare, zona este destinată locuirii, în vederea amplasării unor funcțiuni de servicii aceasta trebuie reglementată în acest sens.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată este bine echipată, aceasta dispune de rețele de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se află în arie naturală protejată și nu este afectată de riscuri naturale.

Poluarea solului constituie, de asemenea, un risc latent.

2.8. Opțiuni ale populației

Investiția este oportună întâmpinarea nevoilor locuitorilor și prin valorificarea superioară a zonei în vederea dezvoltării economice armonioase.

Fiind situată în imediata vecinătate a unor zone periferice zona studiată dispune de un potențial evident pentru dezvoltarea activităților pentru servicii, generate de traficul ce se desfășoară pe direcția Tinca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale PUG /PUZ existent in zona

Conform PUG Salonta terenul este situat in intravilani, UTR 8, zona funcțională L-locuire, subzona L1- locuințe individuale existente cu rgim mic de înălțime max P+2 niveluri, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formatiune continuă. Pcr - Zonă de protecție și siguranță a DJ 795

Prevederi:

Zonă cu locuințe existente, tramă stradală constituită. Se permit autorizări pentru amenajări, extinderi, reconstrucții, orice altă funcțiune decât locuințanșe va autoriza pe bază de PUD/PUZ.

Utilizări permise: construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local

POT max=35%

Regim de înălțime: P+2-3 niveluri

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe zona studiată după finalizarea lucrărilor de construcție, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă să fie fi înierbate și plantate cu arbuști și plante florale.

3.4. Modernizarea circulației

Reteaua rutieră nu necesită modernizare. Drumul de acces la terenul studiat se află la nord față de amplasament.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Noul obiectiv de investiții necesită elaborarea unui plan urbanistic de rang inferior (PUZ) în vederea schimbării destinației terenului din zonă pentru locuințe în zonă pentru servicii.

Prin prezenta documentație se urmărește reglementarea terenului în vederea amplasării pe parcelă a unei hale de depozitare cu birouri.

REGLEMENTĂRI

–Funcțiune propusă: Zonă pentru servicii

–Suprafața parcelă- minim 700 mp

–Front la strada – minim 20 m

–Regim maxim de înălțime – P+2

–POT maxim = 60%

–CUT maxim = 1.2

–Limita de implantare a construcțiilor față de stradă - construcțiile se vor amplasa în retragere față de limita proprietății la strada cu respectarea zonei de protecție sanitară de 15,00 m față de locuințele învecinate.

–Retrageri laterale- conform Codului Civil.

–Retrageri spate- conform Codului Civil

–Parcaje- conform HG 525/1996.

-Zone verzi – minim 20% din suprafata lotului

-Imprejmuire Hmax 2.5 m, executată cu retragere de 5 cm în interiorul terenului sau cu acordul vecinului pe mejdie

-Constructiile se vor amplasa cu respectarea Codului Civil cu privire la vederi spre mejdii învecinate și la scurgerea apelor pluviale

-Distanța în metri liniari măsurată de la perimetrul unității (limita terenului pe care urmează să se amenajeze obiectivul – Spalatorie auto cu autoservire și fatada celei mai apropiate locuințe este conform ordinului MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și anume de 15.51 m.

BILANT TERITORIAL				
Suprafete teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total zona studiata	0.07	100 %	0.07	100 %
din care:				
Zona pentru locuinte	0.07	100 %	0.00	0.00 %
Zona pentru servicii	0.00	0.00 %	0.07	100 %
ZONĂ PENTRU SERVICII				
	Existent		Propus	
Curti constructii	0.00	0.00%	0.042	60%
Zone verzi	0.00	0.00%	0.014	20%
Platforme carosabile	0.00	0.00%	0.014	20%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Extinderea și racordarea la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.7. Protecția mediului

Se va asigura transportul controlat al deșeurilor pe baza contractului cu firma de salubritate.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică. Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică existente.

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zona studiată se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII • MASURI IN CONTINUARE

Propunerea prezentată a fost realizată în urma solicitării beneficiarului RUS ADRIAN-GHEORGHE în vederea amplasării pe parcela studiată a unei spălătorii auto cu autoservire.

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.

Pentru ca parcela să devină construibilă, se va asigura accesul din drumul public, precum și staționarea (parcarea/gararea).

Întocmit

Arh. Bate Marian



Sef proiect

Arh. Makar Julia

