

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

prin. arh. Ologu Ioan

Mun. Oradea, str. Aluminel, nr. 47, bl. A4, ap. 8, jud. Bihor;

Proiectant urbanism : B.I.A. OLOGU IOAN

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

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

Mun. Salonta, Piața Haiducilor nr. 12, jud Bihor

Beneficiar : TEWEITE SRL

Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad 11365, jud. Bihor

ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E”

„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL,

PLAN URBANISTIC ZONAL Denumirea proiectului :

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT



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



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

PIESE DESENATE:

01. FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PISE 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 SCRISE:

PIESE SCRISE SI DESENATE

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL,

DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E”

ETAPA I: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad 11365, Jud. Bihor;

1. Obiectul documentației

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

1.4. Cadrul legal

2. Analiza situației existente

2.1. Evoluția zonei

2.2. Incadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitară

Noiembrie 2019



Salonta, str. George Coșbuc, nr. 26/A, Jud. Bihor;
CUJ: 30019137, J05/514/2012
arhitectura@topsrl.ro
0744.60.69.64.



- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Disfuncționalități
- 2.9. Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 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 „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E”

Amplasament: Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad 11365, jud. Bihor;

Beneficiar: TEWEITE SRL

Mun. Salonta, Piața Haiducilor nr. 12, jud Bihor

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

C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;

com. Batar, sat Arpasel nr.163, 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 beneficiarului TEWEITE SRL în scopul amplasării unui spațiu comercial, depozit și apartament cu regim P+2E pe terenul de la adresa Mun. Salonta, str. Republicii, nr. Cad 11365, jud. Bihor. Parcela studiată este teren intravilan situat în UTR 7 – zona funcțională L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1), P.O.T. maxim: 45% C.U.T. maxim: 1,5. Utilizările permise conform Certificatului de Urbanism nr. 133 / 03.09.2019 eliberat de către Primăria

Municipiului Salonta sunt: întocmire documentație de urbanism PUZ – Construire spațiu comercial, depozit și apartament în regim P+2E, pe baza avizului de oportunitate. Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E în zona de locuințe individuale situate în UTR 7-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, și implementarea proiectului.

Inițiativa realizării unor zone de servicii, comerț, în cazul de față un spațiu comercial, depozit și apartament, face parte dintr-o strategie mai largă, de a crea noi locuri de muncă și de a îmbunătăți și diversifica calitatea serviciilor în Municipiul Salonta. În urma implementării acestui proiect se vor îmbunătăți și se vor diversifica serviciile din zona studiată care și în momentul de față este o zonă preponderant de Servicii (Magazine, spații comerciale, sedii firme etc.) dezvoltată de-a lungul străzii Republicii – DN79/E671 ce traversează municipiul.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism - permisivuni 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 edificată, 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-architecturală 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 – permisivuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Municipiului Salonta ;
- Baza topografica constând in 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 cadrului 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;

Notiembrie 2019

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, TEWENTE SRL cota actuală 1/1.

din str. Kossuth Lajos.

Kossuth Lajos (la sud) și este accesibilă în prezent pietonal din str. Republicii și auto și pietonal
Parcela este situată în aliniament la frontul stradal al străzilor Republicii (la nord) și

resurse de apă termală neexploatate.

după Oradea. Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de păraul Culliser și cu
Cu o suprafață de 170,04 km², Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor,

E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Micherechi.

Municipiul Salonta este la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul

localități Salonta.

municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, având numărul CF. 111365 și numărul Cad 111365 al

construire este amplasată în partea de Vest a României, în Sud-Vestul județului Bihor, în

Proprietatea luată în studiu pentru elaborarea P.U.Z. și obținerea autorizației de

2.1. Evoluția zonei

2. Analiza situației existente

- Legile, STAS-urile și normativele aflate în vigoare.

geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei.

Reglementului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din cadastrul, al

- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației și Internelor privind aprobarea

completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 1996

- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea și

teritoriului și de urbanism;

și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a

- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;

- Legea drumurilor nr. 1311974 și HG nr. 36/1996 (anexe);

privind mediul de viață al populației.

- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor

MOBILARE, parcela studiată se învecinează spre vest cu construcția nr. 1 ce prezintă calcan și funcțiuni de comerț/servicii și construcția nr. 2 cu funcțiuni de servicii/comerț ce prezintă ferestre spre incinta studiată, fata de care se va impune o retragere de 2 m (cap. 3.6.4). Spre est parcela se învecinează cu construcția nr. 3, cu funcțiunea de spații comerciale. Aceasta prezintă ferestre spre terenul studiat, prin urmare se va impune o retragere de 2 m (cap.

servicii (ORANGE ROMÂNIA)

Est: Proprietate privată – persoană fizică/juridică – spații comerciale și

Sud: Str. Kossuth Lajos – acces auto și pietonal existent;

servicii

Vest: Proprietate privată – persoană fizică/juridică – spații comerciale și

Nord: Str. Republicii – acces pietonal existent;

• Vecinătăți:

2.2. Încadrarea în localitate

energetic național, prin LEA 20 kv .
Municipiul Salonta împreună cu satele componente sunt racordate la SEN, sistemul necesită obținerea unor avize de mediu, aprobări de la autoritățile competente.
destinației actuale a terenului și amplasarea unor construcții noi se fac pe baza de P.U.Z. și 211/2015 și ulterior HCLMS 186/2018. În aceasta zonă autorizările pentru schimbarea actualizarea aprobată prin HCLOS nr.4/2000, prelungit prin HCLMS nr. 198/2013, HCLMS nr. nr.14238/1995, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995, cu înălțime (P, P+1), P.O.T. maxim: 45% C.U.T. maxim: 1,5, conform documentației de urbanism locuit, în UTR 7 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – locuințe individuale cu regim mic de

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri construite (curți construcții) proprietate privată, cu funcțiunea predominantă de locuire, însă cu timpul s-a dezvoltat de-a lungul străzii Republicii, arteră principală de tranzit, o zonă cu caracter comercial majoritatea construcțiilor având o destinație comercială (birouri, magazine, sedii firme etc..) conform P.U.G. Salonta.

3.6.4). Prin urmare construcțiile învecinate nu prezintă funcțiuni de locuire cu ferestre spre parcela studiată și spre viitorul obiectiv ce se va realiza pe aceasta.

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 climatice 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. Kossuth Lajos, accesul pietonal se face și din Str. Republicii, respectând indicatoarele de circulație care sunt amplasate pe drum.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Pe parcela studiată nu există construcții, terenul fiind liber.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentație terenul are o suprafață de 934,00 mp din actele de proprietate și 918,00 mp după măsurătorile cadastrale.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

• Regimul juridic

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. Prezența investiției nu va avea o sursă/componentă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este racordată la rețeaua electrică, la rețeaua de apă, alimentare cu gaze naturale și rețeaua de telecomunicații a localității. După obținerea autorizației de construire și a avizelor de la furnizori, beneficiarul lucrărilor va face toate demersurile ca în timpul execuției lucrărilor să nu deranjeze buna funcționare a rețelelor existente în zona studiată. Colectarea apelor menajere se realizează pe parcela beneficiarului și este racordată la canalizarea localității.

2.6. Echiparea edilitară

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. 94/1995. Teren intravilan liber de construcții, înscris în CF. NR. 111365, nr. cad. 111365, proprietar TEWITE SRL cota actuală 1/1.

- Regimul economic

Conform CF. nr. 111365;

Categoria de folosință: curți construcții;

Destinația admisă/propusă: locuire, comerț, servicii cu caracter local – spațiu comercial, depozit și apartament P+2E.

Teren situate în zona de impozitare A.

- Regimul tehnic

Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 918,00 mp (0,092 ha) – suprafața măsurată (934 mp fiind suprafața din acte).

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

2.9. Opțiuni ale populației

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități principale:- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nefinalizat – fiind un front discontinuu datorită faptului că parcela studiată este liberă de construcții; Accesul pe parcelă se face acordând prioritate pietonilor, acesta fiind intersectat de totuși, care necesită o atenție sporită.

2.8. Disfuncționalități

Pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari/firme și societatea de salubritate, Pubelele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzone sau gospodărie individuală, în zonele populate. Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele

Calitatea solului:

în pânza de apă freatică.

Calitatea apei freatice este afectată datorită apelor uzate menajere care se pot infiltra

Calitatea apei:

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

Calitatea aerului:

măsuri speciale.

Nu se constată în acest moment în zona activității poluante care să impună luarea de

este drumul existent de trafic intens, str. Republicii.

Investiția propusă nu va crea zgomot sau vibrații. Sursa majoră de zgomot și vibrații

3. Reglementări urbanistice

3.1. Înscrisura 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. Municipiului Salonta

Conform P.U.G. Municipiului Salonta, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Salonta nr. 94/1995. În această zonă UTR 7 – L - ZONA DE LOCUINȚE, subzona L1 – locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1), P.O.T. maxim: 45% C.U.T. maxim: 1,5, pentru funcțiunea propusă prin schimbarea de destinație și amplasarea unor construcții noi, autorizările se fac pe baza P.U.Z. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Salonta, și are destinația de curți construcții, și prin prezentul proiect se propune funcțiunea din comerț, servicii de interes local, și anume spațiu comercial cu depozit și locuire (apartament).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 0,00%, C.U.T. existent= 0,00)
- 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 CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E în Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad. 111365, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fi realizate în cadrul investiției sunt:

- CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E.

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.

Pentru accesul auto în incintă se va amenaja intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător. Pe platforma carosabilă amenajată pe terenul studiat se vor amenaja locuri de parcare într-un număr corespunzător.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 10% din suprafața amenajată;

- 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

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

- stabilirea funcțiunii de "Zona comerț, servicii, locuire" – spațiu comercial de interes local cu depozit și apartament P+2E pentru construcția studiată în cadrul proiectului conform Planșei 05U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și Planșei 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI –

MOBILARE.

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

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

cca.10 cm, respectându-se OMS nr. 119/2014 Anexa art. 4 lit. c).
*retragere de cca. 8 m față de fațada sudică a construcției. Proiecția distanței de la parcare
La etajul al doilea al viitorului obiectiv se propune amenajarea unei locuințe, cu
retragere de cca. 8 m față de fațada sudică a construcției. Proiecția distanței de la parcare
auto amenajată în incintă până la fațada zonei de locuire situată la etajul 2 retras este de
cca.10 cm, respectându-se OMS nr. 119/2014 Anexa art. 4 lit. c).*

instalații și echipamente pentru iluminat și pază.
Prin proiect se vor stabili retragerile propuse față de conturul exterior al terenului.
Construcțiile propuse/permise în zonă : locuire, servicii/comert – spațiu comercial,
instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Din suprafața sus menționată va fi schimbată destinația la 918 mp adică 0,092 ha.
conform actelor de proprietate.
Amplasamentul studiat are o suprafață de 5.teren măsurată = 918 mp adică 0,092 ha.,
Republicii nr. 4, nr. Cad 111365, jud. Bihor și stabilirea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. propuși.
locuire/servicii/comert – spațiu comercial, depozit și apartament - în municipiul Salonta, str.
terenului din intravilanul municipiului Salonta - funcțiunea propusă de zonă
Documentația se întocmește pentru definirea funcțiunii și categoriei de folosință a

3.6.3. Zonificarea teritoriului

- relativă alterare a caracterului funcțional (reducerea suprafeței de zone verzi) .
Factori cu impact negativ:
- schimbarea destinației parcelei nu necesită intervenție semnificativă.
realizarea unui front continuu;
- îmbunătățirea aspectului urban prin închiderea frontului spre str. Republicii și
- condiții de constructibilitate topo-morfo-geologice relativ normale;
Factori cu impact pozitiv:

3.6.2. Factori caracteristici de Temă

- realizarea căilor de circulație;

Suprafata terenului = 918,00 mp din care
Suprafata zonei propuse spre schimbare de destinatie = 918,00 mp

Pentru zona SERVICII – COMERT – LOCUIRE Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 2,00.
Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Pentru zona comercială propusă se propune următorul regim de înălțime maxim:
S+P+2E
Indicii maxim admisibili POT si 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.

3.6.5. Regim de înălțime

Retrageri față de strada Republicii -
- 2,0 m față de limita laterală vestică în zona posterioară / 0,0 m spre zona str.
- 2,0 m față de limita laterală estică
Retrageri propuse față de celelalte laturi:
terenului - construcția propusă se va retrage cu cca. 9,50 m față de limita posterioară.
Retrageri față de strada Kossuth Lajos - în aliniament 0 m față de limita stradală a terenului.
Retrageri față de strada Republicii - în aliniament - 0 m față de limita stradală a Aliniament:

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

Noiembrie 2019

Amplasamentul are acces la rețeaua de gaze naturale.

localității, construcția propusă se va brașa la acestea.

Amplasamentul are acces la rețeaua existentă de alimentare cu apă și canalizare a

Alimentarea cu apă și canalizarea

telefonie mobilă ce acoperă zona studiată.

electricitate de pe strada Republicii/Kossuth Lajos și la rețeaua de telefonie fixă și rețelele de

Se vor utiliza instalații proprii electrice. Amplasamentul are acces la rețeaua aeriană de

Rețele electrice și telecomunicații

3.7. Echiparea tehnico-edilitară

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

zona.

prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibile accidente ale persoanelor care vor vizita

Perimetrul este împrejmuit cu gard din beton pentru a asigura paza și pentru

3.6.7. Împrejmuiri

P.O.T. MAXIM PROPOS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPOS		2,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT		0,00
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. (masurata)	918,00 mp	0,092 ha	100,00%	
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 918,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	550,80 mp	0,055 ha	60% din 918,00	
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 918,00	
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+ZE	1836,00 mp	0,183 ha	200% din 918,00	

C.U.T. maxim propus = 2,00

P.O.T. maxim propus = 60,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. existent = 0,00%

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E în Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad. 111365, jud. Bihor.

3.9. Protecția Mediului

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

Obiectivele prevăzute 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 funcțiilor 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 golese 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 măsuri rezultate din PUZ și evaluarea de mediu:

a) Măsuri 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 operatorii autorizați la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.
- b) Măsuri de protecție a APEI DE SUPRAFĂȚĂ ȘI SUBTERANE
 - Vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor din precipitații în organizarea de șanțier.
 - Nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protecția acestui factor de mediu deoarece platformele din incintă vor fi betonate și vor avea o pantă minimă pentru colectarea apelor pluviale
 - Nu vor fi surse de scurgeri care ar putea devenii 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.
- d) Măsuri de protecție a BIODIVERSITĂȚII
 - Funcțiunile propuse nu produc emisii în atmosferă.
- e) Măsuri de protecție a AȘEZĂRILOR UMANE ȘI SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI
 - Perimetrul va fi împrejmuțit și se va asigura paza, pentru a se elimina posibile 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.
 - Se va instala un sistem de supraveghere video a zonei, în lipsa personalului permanent de pază.
- Având în vedere ca 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 documentatie s-a întocmit în scopul avizarii Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui spațiu comercial situat în Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. Cad. 111365, jud. Bihor. Problematca studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional schimbarea destinației a 918,00 mp (0,092 ha) de teren intravilan măsurat folosinta actuala curți construcții, în zonă curți construcții-locuire, servicii/comerț de interes local – spațiu comercial, depozit și apartament în regim P+ZE.

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

Amplasarea terenurilor și condițiile de constructibilitate ale parcelelor au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

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

Din analiza obiectivelor prevăzute 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 prevăzute în PUZ limitează, asigură baza dezvoltării durabile a localității și duce la creșterea economico – socială.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL,

DEPOZIT ȘI APARTAMENT ÎN REGIM P+2E”

Municipiul Salonta, str. Republicii nr. 4, nr. cad 111365, jud. Bihor

Beneficiar:

TEWEITE SRL cu sediul în Mun. Salonta, Piața Haiducilor nr. 12, jud Bihor;

Elaborator:

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

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

Data elaborării: noiembrie 2019

PRESCRIPȚII GENERALE

1. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z. ei întărind 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:

noiembrie 2019



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



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

- Reglementările cuprinse in 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 Actualizata 2014, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea nr. 350/06 iulie 2001 Actualizata 2011 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările si completări le 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 si 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 căora 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 si 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 in 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 se face direct din str. Kossuth Lajos arteră secundară paralelă cu str. Republicii, cu un prospect de cca. 16,50 m, variabil, compus din carosabil de 3,50 ml lățime pe sens, parcări laterale în lungul arterei, zone vezi și trotuare. Accesul pietonal se va asigura și din strada Republicii - DN 79/E 671 - o arteră principală de tranzit a municipiului, cu un prospect de cca 20-22 ml, variabil, compus din carosabil de 3,50 ml lățime pe sens, parcări laterale în lungul arterei cu rigole pluviale, zone vezi și trotuare.