

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	PUZ_ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINTARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9
Beneficiar	S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, str. Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	PU.Z.
Nr. proiect	253 / 2024
Data elaborarii	Octombrie / 2024

PUZ\_ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINTARE\_ CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9

BENEFICIAR S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras CF nr.14360, nr.cad 114360  
PROIECT NR.253 / 2024

Denumirea proiectului	PUZ_CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ŞI DESFINTARE CONSTRUCŢII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9
Beneficiar	S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr.2, nr.cad. 114360.
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	253 / 2024
Data elaborarii	Octombrie / 2024

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- I.Foaie de capăt
- II.Fişă de responsabilităţi
- III.Borderou
- IV.Acte
  - Certificat de Urbanism
  - Extras de carte funciară
  - Plan cadastral
  - Copie CUI
  - 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 edititare SC: 1:1000
- U05. Proprietatea și circulația terenurilor SC: 1:1000
- U06. Sugestii de mobilare urbanistică SC: 1:1000



## MEMORIU

### -Plan urbanistic zonal-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU  
**CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE**  
**CONSTRUCTII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
Jud. Bihor, Mun. Salonta, str. Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.

## CAPITOLUL I – INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTEREA INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului PUZ\_ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE  
CONSTRUCTII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9

Beneficiar S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A.

Adresa lucrare Jud. Bihor, Mun. Salonta, str. Regele Ferdinand, nr. 2, nr.cad. 114360.

Proiectant general VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ.

Faza S.O.

Nr. proiect 253 / 2024

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 178 din 13.06.2024 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții “ PUZ\_ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCTII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9

**”, pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 114360 –Salonta, respectiv în nr. CAD.114360.**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. Are o suprafața de 21 072 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Salonta, proprietar S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A. și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 114360 – C.F. 114360 Salonta– Suprafață teren 21 072 mp

Beneficiarul dorește să construiască locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime de S/D+P+ZE+M(Er).

Obiectul lucrării PUZ este reconversie a zonei în vederea construirii de locuințe colective și funcțiuni complementare, prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea editilată și

PUZ\_ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCTII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9

BENEFICIAR S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud. Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras CF nr.114360, nr.cad 114360  
PROIECT NR.253 / 2024

stabilirea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- 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

## CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

Accesul la parcelă se realizează pe latura nordică, din strada Regele Ferdinand.

Se propune construire de locuințe colective și funcțiuni complementare, pe terenul cu nr.cad. 114360.

Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Regele Ferdinand.

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 In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

POI max. = 50%

CUT max.=1,5

Acces existent din strada Relege Ferdinand

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:

- Nord -Proprietate publică-Strada Regele Ferdinand
- Sud -proprietate privată
- Est – proprietate privată

PUZ **CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2,C3,C4 C5,C6,C7 C8,C9**

**BENEFICIAR** S C CRISANA PRO CONSTRUCT S A , Jud Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr 2, extras CF nr/14360, nr cad 114360

**PROIECT NR.253 /2024**

Vest – proprietate privată

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Regele Ferdinand .

### 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 Regele Ferdinand.

### 2.5. **OCUPAREA TERENURILOR**

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

Folosința actuală:teren în suprafață de 21 072 mp, cu categoria de folosință curți construcții. Pe teren sunt edificate construcții; conform PUG Salonta: UTR 9 Salonta - In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

Destinația propusă: zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare.

Rangul localității:În conformitate cu Legea nr.351/2001, art.2, alin(2)-Secțiunea a IZ-a, Rețeaua de Localități;  
Pe teren există 9 construcții, din care 8 se propune a se desființa

### 2.6. **ECHIPAREA EDILITARĂ**

Alimentare cu apă

bransare la rețea

Canalizare menajeră

bransare la rețea

Alimentare cu energie electrică

bransare 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 edititare, 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

**PUZ CONSTRUIRE BLOCURI AMENAJARE PARCARE SI DESFIINTARE CONSTRUCTII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9**

**BENEFICIAR S C CRISANA PRO CONSTRUCT S A , Jud Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr 2, extras CF nr114360, nr cad 114360**

**PROIECT NR.253 / 2024**

e)Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz  
În zonă nu există potențial balnear turistic.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

## CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Accesul la parcelă se realizează pe latura nordică, din strada Regele Ferdinand.

Se propune construire de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și alimentație publică la parter, pe terenul cu nr.cad. 114360. Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Regele Ferdinand

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.  
Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

#### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de 21.072 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la **CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9**

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

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

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Regele Ferdinand.

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%

**PUZ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9**

**BENEFICIAR** S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud. Bihor, Mun. Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras CF nr114360, nr cad 114360

**PROIECT NR.253 / 2024**

**INDICI TEHNICI PROPUȘI:**

Locuințe colective . cu servicii și dotări

P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
45.00 %	2.0

**BILANT TERITORIAL**  
NR.CF. 114360 SALON TA

Zona	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata [mp]	Procent	Suprafata [mp]	Procent
1. Teren curți construcții	21 072,00	100,00%	0,00	0,00%
2. Zonă maximă locuințe, blocuri propusă, funcțiuni complementare	0,00	0,00%	6 000,00	28,47%
3. Zonă verde / loc de joacă	0,00	0,00%	4270,00	20,26%
4. Suprafata maximă pentru circulații și zone verzi	0,00	0,00%	10 802,00	51,27%
Total suprafața teren PUZ	21 072,00	100,00%	21 072,00	100,00%

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

-minim 20%

Regimul de înălțime propus S/D+P+7E+M(E).

**Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare**

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

**Reglementări obligatorii:**

Aliniamentul limitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime maxim propus: S/D+P+7E+M(E).

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Regele Ferdinand.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Se vor amenaja spații verzi îmberbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- 3.6.1. Alimentare cu apă  
bransare la rețea
  - 3.6.2. Canalizare menajeră  
bransare la rețea
  - 3.6.3. Alimentare cu energie electrică  
bransare la rețea
  - 3.6.4. Telecomunicații - nu este cazul
  - 3.6.5. Alimentare caldură 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.

PUZ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFINITARE CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9

BENEFICIAR S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras Cf nr 114360, nr.cada 114360

PROIECT NR.253 / 2024

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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 preselecție pe principalele tipuri de deșuri 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 orevederile P.U.G.**

Terenul se află în UTR 9 In-zonă de industrie, prestări servicii nepoluante;

POT max. = 50%

CUT max.=1,5

Acces existent din strada Relege Ferdinand

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. 114360, unde se vor amplasa blocurile, locuințe colective, funcțiuni complementare servicii și alimentație publică la parter propunem următoarea rezolvare:

- apa potabilă: bransare la rețeaua existentă
- canalizare:bransare la rețeaua existentă
- curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă

## CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### a)Înscrierea 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)Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

-locuințe colective

### c)Priorități de intervenție

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

### d)Aprecieri ale laboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Se considera oportună construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și alimentația publică la parter pe amplasamentul descris, ceea ce face zona exploataabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.



**VANDICI**  
**VIANA LAURA**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Romania  
Sediul social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13A  
E\_mail: [viana\\_vandici@gmail.com](mailto:viana_vandici@gmail.com)  
Tel: 004 0742 319 319  
Cod fiscal: 400 455 91

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL**

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU  
**CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINȚARE**  
**CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
Jud. Bihor, Mun.Salonta, str.Regele Ferdinand, nr.2, nr.cad. 114360

### **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 necesar 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 - accese 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 înaltime , POT , CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
  - statutul juridic și circulația terenurilor ;
  - măsuri de protecție a mdiului

## **2.Baza legală**

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

- 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 juridical 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 - Ghid 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;

**PUZ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DEȘIINTARE CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9**

**BENEFICIAR** S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud. Bihor, Mun. Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras CF nr.114360, nr.cad 114360

**PROIECT NR.** 253 / 2024

- 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. 114360.

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.178 din 13.06.2024, 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 limitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice. Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Amplasarea față de drumurile publice – se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețete editate.

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 parcărilor**

Principala cale de acces este strada Regele Ferdinand.

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

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Prin bransare la rețeaua existentă

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

Forma și dimensiunea parcelei sunt date în planșa de Reglementari urbanistice, și vor respecta limitele numarului cadastral.

#### **10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmurii**

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

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

### **CAP. III – Zonificare funcțională**

#### **1. Unitati si subunitati functionale**

Unitatea principală are destinația locuințe colective

Subunități:

PUZ CONSTRUIRE BLOCURI, AMENAJARE PARCARE ȘI DESFIINTARE CONSTRUCȚII C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9

BENEFICIAR S.C. CRISANA PRO CONSTRUCT S.A., Jud Bihor, Mun Salonta, strada Regele Ferdinand, nr.2, extras CF nr.114360, nr.cad 114360

PROIECT NR.253 / 2024

L-locuințe colective, funcțiuni complementare  
Cc-căi de comunicație acces din Strada Regele Ferdinand  
P-Platformă parcaje  
TE-Zona tehnico-edilitară  
Sp-zone verzi amenajate

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, alimentație publică, birouri, la parterul blocurilor.

**Funcțiunei complementare** acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabina poartă, amenajare loc de joacă filigorii, funcțiuni complementare, spațiu de joacă, alimentație publică, birouri, spații comerciale la parter.

**Funcțiunea admisă** locuire, servicii și alimentație publică.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri toxice și industrie poluantă.

#### **CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

##### **L-Locuințe colective și funcțiuni complementare**

P.O.T Propus 45.00%

C.U.T Propus 2.00

Regimul de inaltime maxim admis este de S/D+P+7E+M(Er).

Spațiu verde minim 20%

#### **CAP. V –Autorizarea lucrărilor - Concluzii**

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad.114360 și se va obține pe baza noului Certificat de urbanism(Legea 50/1991) care va cuprinde elementele ogligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit

arh.urban  
Viana Vandici

