

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:  
“PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASA DE LOCUIT  
SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL»

MUNICIPIUL SALONTA, STR. 7 IUNIE 1944,  
NR.CAD. 102772 JUDETUL BIHOR

## CAP. I – Dispoziții generale

### 1. Rolul R.L.U.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul 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.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

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

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

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

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

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

### 2. Baza legală a elaborării

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 cauză 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. 994/2018 privind modificarea și completarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- PUG Salonta.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD: 102772.

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 a terenurilor**

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

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, pastrarea racordului la alimentarea cu apa de la rețeaua existentă, evacuarea apelor uzate în rețeaua existentă prin racord existent și respectiv pastrarea racordului existent la rețeaua electrică din zona și reglementarea acceselor pietonale propuse în clădirile existente.

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

- 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 lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- 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 poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

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

- pentru parcela de teren studiată în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 99.23 % și CUT max = 0.99

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

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Obiectul lucrării PUZ este:

- reconversia funcțională a parcelei,
- Schimbarea funcțională a clădirilor existente.
- stabilirea indicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contribuibilitate a parcelei,
- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară

În vederea schimbării funcționale a clădirilor existente din locuințe în servicii.

### **6. Reguli privind construirea pe parcelă**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Municipiului Salonta, în zona centrală, la intersecția str. 7 Iunie 1944 și Piața Haiducilor cu acces din ambele străzi.

Parcela are o suprafață de 131.00 mp, iar pe teren există două construcții: C1 – Locuința și C2 – Anexa. Cu o suprafață desfășurată de 130.0 mp.

În conformitate cu prevederile PUG Salonta și CU nr. 988 / 03.09.2022 terenul este situat în intravilanul Municipiului Salonta, în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau în zona de protecție a drumului județean sau național.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: L1 – Zona de locuințe existente cu trama stradala constituita.

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Salonta.

Subzona functionala propusa: S –servicii comerciale si administrative.

Investitia propusa de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonarilor functionale aprobate în Regulamentul General de Urbanism. – zona de locuinte cu regim mic de inaltime si se propune crearea unei subzone functionale : S - servicii comerciale si administrative, farmacie.

Parcela studiata este amplasata in centrul localitatii Salonta, nr.cad. 102772.

Accesul la parcela se realizeaza pe latura sud si est, doar pietonal, fara acces auto, de pe str. 7 iunie 1844 si Piata Haiducilor, iar pe laturile vest, nord parcela se invecineata cu terenuri private.

Pe terenul identificat prin Nr.Cad. 102772 la ora actuala exista doua constructii cu regim de inaltime Parter, C1 – Locuinta cu suprafata construita de 110.0 mp si C2 – Anexa cu suprafata construita de 20 mp, cu un total de 130.0 mp suprafata desfasurata. Nu se propune modificarea amprentei la sol a cladirilor existente, doar schimbarea functionala a acestora.

### **7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor. Retragerile propuse sunt următoarele:

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si  
0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata  
0.00 m – latura Vest – proprietate privata

In cazul modificarii cladirilor existente, care nu respecta Codul Civil beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie pentru autorizatia de construire Acordul Notarial al venicilor direct afectati.

Corpul principal se va amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

### **8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul pietonal la cladiri se va realizeaza de pe latura sud si est, cu pastrarea acceselor existente.

Nu exista acces auto pe parcela, nci nu se propune unul nou, datorita conformatiei parcelei si a suprafetei cladirilor existente, nu exista posibilitatea crearii unei parcarii in innteriorul parcelei studiate.

Parcarea necesara clientilor se va realiza pe str. 7 Iunie 1944, in parcarea publica amenajata, vis-a-vi de terenul studiat.

Imprejmuirea terenului – nu este cazul.

### **9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Regimul de inaltime propus : Parter

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

*Incalzire:*

Cladirea va fi incalzita pe centrala electrica.

*Alimentare cu apa:*

Cladirea existenta este racordata la reseaua de apa existenta in zona, prin racord existent.

*Canalizarea:*

Scurgerea apelor menajere se realizeaza in reseaua existenta in zona prin record existent.

*Racord electric:*

Cladirea este racordata la reseaua de energie electrica, prin racord existent.

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

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 131.00 mp

Parcela, este o parcela de colt si are o formă neregulata, dreptunghiulara cu dimensiunile generale in plan: 13.94 m (latura Est spre Piata Haiducilor) x 8.35 m (Latura Sud – str. 7 Iunie 1944).

In cazul modificarii cladirilor existente, cladirile noi propuse vor respecta amprenta la sol a cladirilor existente.

Cladirilor noi propuse se vor construi in aliniament cu cladirile existente, in front inchis.

Terenul care face obiectului PUZ-ului, identificat prin nr.Cad. 102772 si este in proprietate privata a doamnei Vlad Ecaterina.

### **Terenul studiat cu nr.Cad. 102772 se învecinează la:**

**La Sud** – str. 7 iunie 1944

**La Est** – Piata Haiducilor

**La Vest** - Teren in prop. Privata

**La Nord**– Teren in prop. Privata, nr.cad. 101008

### **11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi**

*Spații verzi*

Se va pastra suprafata existenta.

## **CAP. III – Zonificarea funcțională**

### **12. Unități și subunități funcționale**

În conformitate cu prevederile PUG Salonta și cu C.U nr.988 din data de 03.09.2021 terenul este situat în intravilanul Localitatii Salonta, Jud. Bihor.

**Funcțiunea existenta:** L – locuinte existente cu trama stradala contituita.

**Funcțiunea propusa:** S – subzona servicii comerciale si administrative.

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

Indicatorii urbanistici propusi: pentru zona luata in studiu (131.0 mp) sunt:

**POT propus : 99.23%**

**CUT propus : 0.99**

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
<b>S.TOTAL TEREN</b>	<b>=</b>	<b>131.00 MP</b>	<b>100.00 %</b>

### **BILANT TERITORIAL PROPUS:**

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
<b>S.TOTAL TEREN</b>	<b>=</b>	<b>131.00 MP</b>	<b>100.00 %</b>

**REGIM TEHNIC PROPUȘ:**

Suprafata teren studiata: 131.00 mp

Funcțiune existenta: Subzona L1 – Locuinte existente cu trama stradala constituita

Funcțiune propusa: Subzona S –servicii comerciale si administrative, farmacie.

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si  
0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata  
0.00 m – latura Vest – proprietate privata

Regim de inaltime: Parter.

Spatii verzi: nu se modifica s. existenta

P.O.T : 99.23 %

C.U.T. 0.99

Parcaje: parcare va fi asigurata in parcare publica existenta.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) **POT** =  $S_c/S_p \times 100$  (%)

b) **CUT** =  $S_d/S_p$

în care:

**S<sub>c</sub>** = suprafața construită la sol;

**S<sub>d</sub>** = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

**S<sub>p</sub>** = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

**CAP. V – Autorizarea construcțiilor**

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

Întocmit,

Arh. Gavrilas Adela