



Salonta, str. George Coșbuc, 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.

„PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE”

Municipiul Salonta, str. Independenței nr. 1/B, 1/C, 1/D,
nr. cad. 113746, 113747, 113748, 113749, jud. Bihor

Beneficiar:

I.I. **GARDA ANDREA ILONA** cu sediul în Mun. Salonta, str. George Coșbuc nr. 26A, Jud. Bihor;
SC EMAMUT SRL cu sediul în Mun. Salonta, str. Horea nr. 26, Jud. Bihor;
SC HORTUS VERDI SRL cu sediul în Mun. Salonta, str. Emil Palade nr. 20, 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. Aluminei nr.
47, bl. A4, sc. C, et. 1, ap. 8, jud. Bihor; CUI: 24952122;

Data elaborării: aprilie 2022

PRESCRIPTII 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:

Aprilie 2022

- 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 si 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 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 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 în momentul de față se face de pe str. Independenței prin parcela cu nr. cad. 113749 cu servitute de trecere auto și pietonal în favoarea nr. cad. 113746, 113747 și 113748. Strada Independenței - este o arteră secundară

a municipiului aflată la sud de DJ795 Salonta-Tinca, cu acces din strada Csokonay Vitez Mihaly, conectată cu drumul județean prin str. Iosif Vulcan, drumul principal ce asigură spre sud accesul la zona industrială. Str. Independenței prezintă un prospect variabil de cca 20 m, compus din carosabil de 3,50 m lățime pe sens și zone vezi cu șanțuri pentru colectarea apelor pluviale și trotuare.

Pentru accesul auto în incinte se va amenaja intrare/ieșire auto din strada Independenței conform planșei anexate.

Profilul străzii Independenței descris anterior se păstrează fără modificări.

Bilanț:

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. EMAMUT SRL NR.CAD. 113746	705,00 mp	0,071 ha	15,06%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. GARDA ANDREA ILONA NR.CAD. 113747	1410,00 mp	0,141 ha	30,13%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. HORTUS VERDI SRL NR.CAD. 113748	2115,00 mp	0,212 ha	45,19%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEFICIARI NR.CAD. 113749 - SERVICIUL DE TRECERE	450,00 mp	0,045 ha	9,62%
SUPRAFATA TOTALA PARCELE STUDIATE	4680,00 mp	0,468 ha	100%
SUPRAFATA PARCELE STUDIATE - schimbare functiune - industrie usoara, depozitare	4680,00 mp	0,468 ha	100%

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. EMAMUT SRL NR.CAD. 113746	705,00 mp	0,071 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 705,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	423,00 mp	0,042 ha	60% din 705,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 705,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M	1057,50 mp	0,106 ha	150% din 705,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. GARDA ANDREA ILONA NR.CAD. 113747	1410,00 mp	0,141 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 1410,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	846,00 mp	0,085 ha	60% din 1410,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,000 ha	0% din 1410,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M	2115,00 mp	0,211 ha	150% din 1410,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS	1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. HORTUS VERDI SRL NR.CAD. 113748		2115,00 mp	0,212 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA		0,00 mp	0,000 ha	0% din 2115,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA		1269,00 mp	0,127 ha	60% din 2115,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA		0,00 mp	0,000 ha	0% din 2115,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M		3172,50 mp	0,317 ha	150% din 2115,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT		0,00
P.O.T. MAXIM PROPUȘ	60,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUȘ		1,50

RETRAGERI:

Retrageri față de strada Independenței - 2,0 m față de limita stradală a terenului.

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

- min. 2,00 m față de limita sudică spre proprietăți private, respectiv 0,00 m față de domeniul public
- min. 2,00 m față de limita laterală estică – proprietate privată
- min. 0,00 m față de limita laterală vestică – domeniu public – alee pietonală
- min. 5,00 m față de limita laterală nordică – canal Culișer.

Spre nord gardul se va implanta la min. 3 m retragere față de limita canalului Culișer.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului analizat prin P.U.Z. exista actualmente rețea electrică și de telecomunicații. Amplasamentul are acces la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente respectându-se normele și legislația în vigoare. 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.

Se va respecta articolul 30 din R.G.U. cu mențiunea că parcela din P.U.Z. este pentru funcțiuni de locuire. Se va respecta și articolul 31 din R.G.U. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona luată în studiu este de **S+P+1E+M / 12 M**.



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



De asemenea se va pune accent pe articolul 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor și a articolului 33 privind parcajele.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se va respecta articolul 34 din R.G.U. spații verzi și plantate și articolul 35 în privința împrejmuirii.

8. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise:

- Industrie nepoluantă, industrie ușoară, depozitare, comerț, magazin de prezentare, anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază

Funcțiuni complementare admise:

- Căi de comunicație rutiere și feroviare
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- Servicii compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale angro, servicii de reparații, ateliere

Interdicții permanente:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, care prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție, cu riscuri tehnologice și/sau generatoare de trafic intens
- construcții cu funcțiuni care generează trafic intens

Întocmit,
arh. Garda Szabolcs-Kálmán

arh. Ologu Ioan