

MUNICIPIUL SALONTA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA

Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



HOTĂRÂREA

Nr. 200 din 28 SEPTEMBRIE 2023

privind aprobarea „Reglementare zonă industrială și introducere în intravilan”, jud. Bihor, Municipiul Salonta

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea „Reglementare zonă industrială și introducere în intravilan”, jud. Bihor, Municipiul Salonta;
- Reținând Referatul de aprobare nr. 6999 din data de 21.09.2023 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 7000 din data de 21.09.2023 întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr. 445/26.06.2023 al Consilului Județean Bihor – Direcția Arhitectului Șef, emis în scopul: „Reglementare zonă industrială și introducere în intravilan”, jud. Bihor, Mun. Salonta;
- Avizul Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - nr.429/15.09.2023;
- Decizia Etapei de Încadrare nr.1105/11.08.2023 – Agenția pentru Protecția Mediului Bihor;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Salonta, aprobate prin HCLOS nr. 94/1995, actualizate prin HCLOS nr. 4/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCLMS nr. 198/2013, HCLMS nr. 211/2015 și HCLMS nr. 207/2018;
- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016;
- Metodologia din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul 2701/2010;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism.

În temeiul art. 129, alin. (1), art. 139, alin. (1) și alin. (3) lit. e), art.196 alin. (1) lit. a) și art.197-199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Aprobarea documentației de urbanism PUZ - „Reglementare zonă industrială și introducere în intravilan” mun.Salonta jud Bihor , conform anexei la prezenta.

Art. 2. Termenul de valabilitate al PUZ – „Reglementare zonă industrială și introducere în intravilan” mun.Salonta jud Bihor, este de 10 ani de la data aprobării sale.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează: Serviciul Dezvoltare Urbană și Biroul de Urbanism.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Viceprimarul Municipiului Salonta
- Consiliul Județean Bihor - Direcția Arhitect-Șef
- Serviciul Dezvoltare Urbană
- Compartiment Cadastru
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net

– Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
KISS Ernő

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
Patricia Edith IVANCIUC

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritatea absolută astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 15 consilieri prezenți, 15 pentru, --- împotriva, --- abțineri

Foaiie de Garda

TITLUL LUCRARI: PUZ- ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
REGLEMENTĂRI ZONA INDUSTRIALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

AMPLASAMENT: mun. SALONTA, str. -, nr. cad., 1822, 103136, 106596, 109294, 101371,
108319, 112557, 114577, 114578 jud. BIHOR

BENEFICIAR: MUNICIPIUL SALONTA REP. PRIN TOROK LASZLO

PROIECTANT: S.C. PANNON PROIECT S.R.L.

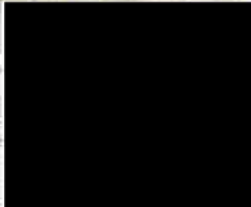
SEF PROIECT: ARH. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

CONȚINE: PIESE SCRISE ȘI DESENATE

DATA: 2022

NR. PROIECT: 1180/2022

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Echipa de proiect	Nume	Semnatura
Sef de proiect	Arh. CZIRJAK Jozsef Levente	
Proiectat	Arh. CZIRJAK Jozsef Levente	
Intocmit	Arh. NAGY TOTA Zita	



BORDE ROU

1) PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras carte funciară teren
- Memoriu general

2) PIESE DESENATE - URBANISM:

U/1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000
U/2 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:3000
U/3 - REGLEMENTARI	S.C 1:3000
U/4 - REȚELE EDILITARE	SC 1:3000
U/5 - PROPRIL TATEA ASUPRA TERENULUI	SC 1:3000

INTREC MIT:
Arh. ANGELOUTA ZITA





Cuprinsul - Memoriu de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare tehnico-edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi la PUZ
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii - măsuri în continuare

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ- ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM REGLEMENTĂRI ZONA INDUSTRIALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

BENEFICIAR: MUNICIPIUL SALONTA REP. PRIN TOROK LASZLO

PROIECTANT: PANNON PROIECT

DATA ELIBERĂRII: 2022 ȘI ACTUALIZAT ÎN 2023

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei - program

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmește la comanda beneficiarului MUNICIPIUL SALONTA

Lucrarea de față a fost realizată în baza Certificatului de Urbanism nr. 401 din 14.04.2022, continuat în baza Certificatului de Urbanism nr. 445 din 26.06.2023 și are ca obiect introducerea în intravilan a terenului cu nr. cadastral 108319, în scopul realizare și reglementare zonă industrială nepoluantă împreună cu terenurile intravilane cu nr. cadastral 101371, 103136, 1822, 106596, 108319(partial), 109294, 112557, 114577, 114578.

Reglementarea urbanistică a terenurilor sus menționate, constituie obiectul lucrării și anume dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural al ansamblului, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 562100 mp (56,21Ha)

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Salonta, și Regulamentului aferent acestuia, zona studiată se află în parțial în intravilan, în partea sudică a orasului, fiind destinat unități economice, zonă perdea de protecție (plantații), locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare, zonă unități agricole.

Regulamentul Local de Urbanism prevede interdicție pentru unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admisibile la sol, aer, apă, risc tehnologic sau care prin natura lor au un aspect dezagrabil.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanistic, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și 2003/2012 și 702/02/2011



- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare.
- Planul Urbanistic General al municipiului Salonta și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCLOS nr.94/1995, cu actualizarea aprobată prin HCLOS nr. 4/2000, prelungit prin HCLMS nr. 198/2013, HCLMS nr. 211/2015 și ulterior prin HCLMS nr. 186/2018.
 - Plan de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Salonta

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Condițiile naturale specifice zonei de câmpie au favorizat existența unor așezări din cele mai vechi timpuri. Prima atestare documentară a localității Salonta datează din anul 1332. Denumirea așezării trecând prin mai multe modificări în anul 1587 ajunge la forma Szalonta. Până în sec. XVI Salonta cuprindea circa 50 de case având 250-300 locuitori. În 1598 este distrus de turci, dar în scurt timp se reface, datorită principelui Ardealului Boeskai Istvan, care amplasează 300 de oșteni cu sarcina de apărare a ținuturilor de margine împotriva turcilor. În această perioadă se ridică turnul de pază, cunoscut azi ca "Turnul Ciunt". Oștenii Salonteii au primit suprafațe de pământ și privilegii iar mai târziu titluri nobiliare. În sec. XIX meșteșugarii se organizează în bresle, ajungând aproape 500 de meșteri cu brevete de funcționare.

După două incendii care distrug orașul Salonta aproape în întregime în anii 1658 și 1847, refacerea acestuia se face relativ repede, acum încep lucrările de desecare a mlaștinilor, a construirii săii ferate ajungându-se la începutul secolului XX, să apară instituții importante cu funcții comerciale, industriale, învățământ, cultură, sănătate, culte, concentrate masiv în zona istorică de astăzi a zonei centrale și reprezentate de clădiri cu valoare de arhitectură și istoric. În jurul nucleului constituit de cerate, orașul s-a extins foarte încet, ajungând la forma actuală abia după 1900. Oraș tipic de câmpie dezvoltat în sens orizontal. Rețeaua strădală totalizează 168 de străzi cu o lungime totală de 67 km și lățime variabilă între 6-20m.

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivelor menționate este situat în intravilan și extravilanul municipiului Salonta, în partea sudică a municipiului ocupând o suprafață de teren de 569471 mp. Terenul e liber de construcții

► Potențial de dezvoltare

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și implementat următoarele documentații de urbanism:

HCL 142/31.05.2007 - P.U.Z. pentru amplasare unei fabrici de prelucrare a cartonului pe parcelele cu nr. cad. 1612 și 1613, înscrise în C.F.NDF nr. 486 și 482 Salonta

HCL 130/11.12.2008 - P.U.Z. introducerea teren în intravilan pentru amplasare unei hale de producție componente auto pe parcela cu nr. cadastru 1626 situată pe strada fostul Vulcan Salonta.

HCL 20/31.IAN.2018 -

Prin urmare în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unei zone de servicii și industriale



2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată face parte din intravilanul și extravilanul municipiului Salonta și se află amplasată în partea sudică a municipiului. Situația amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U1.

Terenul se învecinează la:

- nord – zona de locuit, râul Culișer
- vest – drum local Iosif Vulcan - zonă servicii, industrie
- sud – terenuri arabile
- est - terenuri arabile

• Relaționarea zonei cu localitatea

Situat în zona sudică a localității Salonta, teritoriul luat în considerare este accesibil din drumurile publice care alcătuiesc rețeaua stradală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul administrativ al orașului Salonta este situat în extremitatea vestică a țării, în S = V județului Bihor la 40 Km de municipiul Oradea, pe șoseaua națională Oradea - Arad - Timișoara fiind străbătut de Canalul Culișer.

• Relief

Orașul Salonta este așezat în Câmpia joasă a Crișurilor (Câmpia Salonteii). Limita teritoriului administrativ este dată la Vest de granița de stat cu Republica Ungară, la Nord de limita față de comuna Mădăras iar la Est și Sud față de comunele Tulcea, Batâr și Ciumeghiu.

• Rețea hidrografică

Rețeaua hidrografică amenajată a început să fie realizată începând cu cea de a doua jumătate a secolului trecut.

Execuția ei a fost determinată pe de o parte, de necesitatea diminuării efectelor provocate de inundațiile periodice, iar pe de altă parte pentru scoaterea unor zone joase de sub excesul de umiditate. Aceste zone funcționau ca bălți, mlaștini sau terenuri slab productive din cauza stagnării apelor în cea mai mare parte a anului.

Drept urmare pentru prevenirea inundațiilor au fost amenajate o serie de canale mari (canalul Colector care leagă Crișul Repede de Crișul Negru mărginind la Est teritoriul Salonta și Canalul Culișer), iar pentru desecare o serie de canale mici.

Clima este cea de contact între cea continentală și cea mediterană. Teritoriul este deschis în totalitate circulației maselor de aer de la Vest.

• Clima

Valorile medii termice lunare se mențin între 20,0°C și 21,5°C în luna iulie și de -1,5°C și -2,0°C în luna ianuarie cu extreme absolute înregistrate în luna ianuarie - 27,5°C în ianuarie 1954 și +39,5°C în iulie 1950.

Precipitațiile atmosferice prezintă medii anuale de 500 - 600 mm mai redus față de zonele din estul județului, strătul de zăpadă fiind caracterizat de un număr mediu de 15 - 20 zile în zona Câmpiei Salonta. Majoritatea vânturilor au direcția N - S.

• Condiții geotehnice

Caracteristicile geofizice conform NP 100/92 sunt:

- zona seismică de calcul "1"
- valoarea coeficientului seismic $k_{seis} = 0,15$



= perioada de colt $T_c = 0.7$ sec

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic individual pentru fiecare parcele în parte. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încadrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivului proiectat.

- **Riscuri naturale**

În ceea ce privește condițiile ce influențează și condiționează problemele de urbanism și amenajarea teritoriului atât pentru construcțiile de suprafață cât și cele subterane, se impun interdicții și restricții ce derivă din terenurile cu riscuri naturale identificate și anume **excesul de umiditate și pe care stagnează apele provenite din precipitații abundente**.

Fenomenele colaterale, care derivă din excesul de umiditate sunt :

- influențarea defavorabilă a caracteristicilor geotehnice a terenului de fundare cu consecința apariției de fisuri și crăpături la elementele structurale ale caselor
- igrasierea acestora care provoacă înafara de disconfort și deteriorarea elementelor structurale

2.4. Circulația

Terenul identificat cu nr. cadastral 101371 are acces dinspre Vest din terenurile identificate în zona respectivă cu nr. cadastral 110461 și 107963, care au împreună în zona respectivă lățimea de minim 30.00 m. Terenul identificat cu nr. cadastral 101371 are acces și dinspre Sud-Vest din terenurile identificate în zona respectivă cu nr. cadastral 107963 și 114607 și încă 2 terenuri necadastrate, care au împreună în zona respective lățimea de circa 35.00 m. Terenurile identificate cu nr. cad. 1822 și 108319 au acces din strada Constantin Brâncoveanu, teren identificat în zona respective cu nr. cadastral 111112, care are în zona respectivă lățimea de minim 9.00 m. Terenul identificat cu nr. cadastral 106596 are acces din strada Iosif Vulcan, teren identificat în zona respectivă cu nr. cadastral 110463, care are în zona respectivă lățimea de minim 20.00 m. Terenurile identificate cu nr. cadastral 114577 și 114578 au acces dinspre Vest din terenurile identificate în zona respectivă cu nr. cadastral 110461 și 107963 care au împreună în zona respectivă lățimea de minim 30.00 m. Terenurile identificate cu nr. cadastral 103136, 109294 și 112557 nu au acces la domeniul public nici direct prin servitute.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt, pășune în intravilan, terenuri arabile în intravilan, altele și terenuri pășune în extravilan. Terenurile sunt libere de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

În vecinătatea zonei studiate sunt zone industrial - hale, depozite, fabricii, zonă de locuit pe partea nordică, terenuri arabile pe partea estică, sudică.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 0.00%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile în zona industrială sunt în stare bună. Construcțiile de locuințe sunt satisfăcătoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

In zona studiata nu sunt dotări, instituții, de interes public (exemplu: grădiniță școală, cabinet medicale). Lipsesc magazine alimentare și nealimentare, construcții cu funcțiuni servicii de interes public.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi amenajate sunt prezente în interiorul parcelelor (gazon sau plante florale în curți, grădini).

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine**

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate semnalată este zona neutilizata.

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT PRIN PUZ = 562.100MP

NR.	CADASTRAL	TITLU	SUPRAFATA MP	FOLOSINTA ACTUALA	OBSERVATII
1	101/101/101	teren de constructii	1000	teren	
2	101/101/102	teren de constructii	1000	teren	
3	101/101/103	teren de constructii	1000	teren	
4	101/101/104	teren de constructii	1000	teren	
5	101/101/105	teren de constructii	1000	teren	
6	101/101/106	teren de constructii	1000	teren	
7	101/101/107	teren de constructii	1000	teren	
8	101/101/108	teren de constructii	1000	teren	
9	101/101/109	teren de constructii	1000	teren	
10	101/101/110	teren de constructii	1000	teren	

2.6. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa si canalizare menajera

Zona studiata este echipata cu retele de alimentare cu apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica si telefonie

In zona studiata exista LEA de joasa tensiune.

Gaze naturale

Zona studiata nu este echipata cu o retea de distributie a gazelor naturale.

Energie termica



Nu exista retea de distributie a energiei termice in zona.

Retea de telecomunicatie

Zona studiata este echipata cu o retea de telecomunicatie.

2.7. Probleme de mediu

• **Relatia cadru natural - cadru construit**

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul cu zona industrială fiind dezafectata si in viitorul apropiat necesitatea de a asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de locuire si functiunile complementare este in continua crestere. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

• **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure)

Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

• **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul

• **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietarii de teren din zona studiata fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate functiunii servicii si zone de productie industrie usoara si nepoluanta

Primaria Municipiului Salonta ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Local al Municipiului Salonta ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel local

Legea nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al incadrării in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrării - schimbarea destinatiei terenurilor din zona de locuit in zonă servicii și zone industrial, depozite, zone tehnico edilitare; reglementarea și parcelarea zonei studiată pentru zonă industrial și servicii, zone tehnico edilitare; introducerea terenului cu nr. cadastral 108319

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Salonta, terenurile sunt situate în intravilanul și extravilanul municipiului Salonta și au acces din străzile Constantin Brâncoveanu și Josif Vulcan. Sunt situate parțial în UTR 10 cu subzonele In – zona unității economice, SPpp – zona perdea de protecție (plantații), L4a – locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare, An – zona unitate agricolă.

Utilizări interzise: unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admisibile sol, aer, apă, risc tehnologic sau care prin natura lor au un aspect dezagreabil.

Funcțiuni complementare admise: servicii compatibile cu zona industrial nepoluantă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Accesul pe propusul parc industrial va realizat din strada Josif Vulcan prin două accese prevăzute. Va fi un acces din strada Constantin Brâncoveanu.

Terenul va fi transversat de drumuri interioare, cu un profil de 17 m, pentru realizarea acceselor pentru parcele. Se prevede pista de bicicletă conform profil stradal propus.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale**

Se amenajează trotuare pentru circulația pietonală

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi amenajate în exteriorul clădirii la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale și condițiile speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativele în vigoare.

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

* Zona studiată, ca parte a Unității Teritoriale de Referință nr.10 – , cuprinde în prezent subzonele In – zona unității economice, SPpp – zona perdea de protecție (plantații), An – zona unitate agricolă, L4a – locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare

		INTRAVILAN total	273502 mp
		EXTRAVILAN total	288 598 mp
		TOTAL	562100 mp
		Din care:	
1	NR. CAD: 4082/19	INTRAVILAN	105,957 mp
		EXTRAVILAN	288 598 mp



TOTAL	393.655 mp
--------------	-------------------

Se propune introducerea terenului extravilan in intravilan, modificarea functiunii zonei cu urmatoarele:

IS - Zona institutii si servicii

Ui/d - Zona unitati industriale/depozitare nepoluante

TE - Zona echipare tehnico-edilitare

Pv - Spatiu verde - zona verde de protectie

Ccr - Zona cai de comunicatie rutiera

BILANȚ TERITORIAL

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Subzona institutii și servicii	0,00	0,00%	60192	10,71%
Subzona industrial și depozite (In)	0,00	0,00%	282833	50,32%
Subzona căi de comunicație rutieră	0,00	0,00%	49805	8,86%
Subzona verde de protecție	0,00	0,00%	12692	2,26%
Subzona tehnico edilitare	0,00	0,00%	152892	27,20%
Drum de legatură	0,00	0,00%	3686	0,05%
Pășuni în extravilan	288598	51,34%	0,00	0,00%
Terenuri neutilizate	273502	48,66%	0,00	0,00%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	562100	100,00%	562100	100,00%

INDICI URBANISTICI

POT maxim =	70% pentru unități industrială 50% pentru institutii si servicii
C.U.F. maxim =	1,5 pentru unități industrială 1,5 pentru institutii si servicii, culte

Utilizarea functionala a terenurilor in cadrul zonei
Zona unitati industriale/ depozite, **Ui/d**

Utilizări premise

- Activitatea pe terenul de depozitare a materialelor
- Activitatea de depozitare a materialelor



- Depozit, centru de distribuție.
- Comercializare materiale de construcții;
- Autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier;
- Autoservice, spălătorie auto;

Utilizări complementare admise zonei:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare în condițiile stabilite de Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Înălțimea construcțiilor și retrageri:

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S(D)+P+1E+M MAX H= 12 M

Suprafața minimă - 1500 mp

Front la stradă - minim 20,00 m

Aliniament propus - min. 6,00 m

Retrageri laterale - min. 6,00 m

Retragere posterioară - vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 70%

CUT maxim admis = 2,1

Utilizarea funcțională a terenului în cadrul zonei

Zona instituții și servicii IS

Utilizări permise

- instituții educaționale, creșel, grădinițe, școli
- instituții de sănătate, cabinete medicale
- servicii comerciale
- servicii profesionale sau tehnice, colective sau personale

Utilizări complementare admise zonei:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare în condițiile stabilite de Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Înălțimea construcțiilor și retrageri:

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S(D)+P+1E+M MAX H = 12 M

Suprafața minimă - 1500 mp

Front la stradă - minim 20,00 m

Aliniament propus - min. 6,00 m

Retrageri laterale - min. 6,00 m



Retragere posterioara - vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6m

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 50%

CUT maxim admis = 1,5

Utilizarea functionala a terenurilor in cadrul zonei -

Zona echipare tehnico edilitare: TE

Utilizări premise

- Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Foraj geotermal
- Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare si activități conexe - administrative, sociale, etc;
- Amenajări exterioare;
- Împrejmuiri;
- Circulatii / platforme carosabile si pietonale

Utilizări interzise:

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care prin natura lor prezinta un risc dezagreabil spre criteriile majore de circulatie rutiera. Astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatie si mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

Inaltimea constructiilor si retrageri:

REGIMUL MAXIM DE INALTIME ADMIS S(D)+P+1E+M MAX H= 12 M

Aliniament propus - min. 6,00 m

Retrageri laterale - min. 6,00 m

Retragere posterioara - vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6m

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 50%

CUT maxim admis = 1,5

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitara, asa cum a fost prezentat la capitolul Situatia existenta.

* Alimentarea cu apa - prelungire retea locala existenta.

Alimentarea cu apă potabila, pentru zona studiata, se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Salonta, existenta pe strada Iosif Vulcan cu apă rece potabilă a clădirilor propuse se va face prin bransamente individuale legate la rețeaua de apă stradală existenta.

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabila. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De 32mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. De asemenea, la cealalta fata de limita de proprietate se vor monta apometre individuale pentru fiecare cladire pentru masurarea debitului de apa consumat.

* Canalizare - retea locala existenta



Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

- **Alimentarea cu caldura** se va realiza cu centrale termice proprii.
- **Alimentarea cu energie electrica** se va realiza bransamente din retelei existente in zona.

Retea de alimentare cu energie electrica aeriana de medie tensiune 20 kv va fi desfiintata partiala, si partial va fi montata in cabluri subterane in sapatura (profile de sant tipizate).

- **Telecomunicatii:** rețeaua de telefonie fixă și rețele de telefonie mobilă acoperă zona studiată.
- **Alimentare cu gaze naturale:** nu este cazul

3.7. Protectia mediului

Prin noile masuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul fiecărei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi
- se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute în acest studiu

CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G-ului municipiului Salonta pentru zona adiacenta

Categoriile principale de interventie vor fi:

- realizarea parcelelor
- completarea rețelelor edilitare
- realizarea căilor de comunicație
- construirea noilor obiective

Prioritățile de interventie vor fi in realizarea căilor de circulatie si a rețelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:

Arh. NAGY TOTA Zita



VERIFICAT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORAT

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ- ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM REGLEMENTĂRI ZONA INDUSTRIALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL SALONTA REP. PRIN TOROK LASZLO**

PROIECTANT: **PANNON PROIECT**

DATA ELIBERĂRII: **2022 ȘI ACTUALIZAT ÎN 2023**

A. PRESCRIPȚII GENERALE

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărește și detaliază reglementările din P.U.G. și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare și constructibilitatea a terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

1. Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor
2. R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000.
3. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G. al localității. El explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmării aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Prin P.U.Z. s-au propus modificări pentru municipiul Salonta față de ce s-a stabilit în PUC. Prin aceasta modificare, se impune introducerea în intravilan a terenului nr. cadastral 108319, schimbarea destinației zonei de locuit în zona instituții și servicii, zone industrial și depozite, zone tehnico edilitare. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementari cât și. ocuparea terenului într-un mod rațional și folosirea pentru o altă destinație se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

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

Deoarece terenul la care se referă P.U.Z. – este alcătuită din pământuri ușoare pentru fundare de tipul pământurilor argiloase, nu se impun restricții privind terenul de fundare, însă fiind necesare studii geotehnice separate pentru autorizarea construcțiilor.

Problema depozitării reziduurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată de beneficiar al parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoii și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastru, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona construibilă a P.U.Z. conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. preliminar are obligația să prevadă la nevoie investiții adăposturi de protecție civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizației de construire, se obțin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecție Civilă Județean

În zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, în zonele expuse riscurilor tehnologice, a cablurilor de fibră optică, a căilor de comunicație autorizarea executării construcțiilor se realizează în condițiile respectării prevederilor din art. 11 din R.G.U.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă sau la puțuri forate individual pentru se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Bătăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare indicativ 19/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale – se vor respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihic); conform cu anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism și OMS 114/2014.

Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi noi, principale, secundare), cu respectarea profilului străzilor.

Amplasarea față de căi ferate (în administrația SNCER, nu este cazul)

Amplasarea față de aeroporturi (nu este cazul)

Amplasarea față de aliniament: se face după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 14.50 m de la axul drumului

Amplasare în interiorul parcelei: se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului 118/1998 cu completările și modificările ulterioare.

7. Reguri cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor se va face doar asigurării probabilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile

Accese pietonale: se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și accese de serviciu. În toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

8. Reguri cu privire la echiparea edilitară:

Racordare la rețele publice de echipare edilitară - se va asigura racordarea la rețele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică

Realizarea de rețele edilitare - autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețele edilitare odată cu realizarea lor

9. Reguri cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelare: se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construibile.

Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M

Aspectul exterior al construcțiilor: Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice fiecărei funcțiuni și dorinței investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei

10. Reguri cu privire la amplasarea de parceaje, spații verzi și împrejurimi

Parceaje: se vor asigura locuri de parcare pentru toate funcțiunile propuse, proporțional cu suprafața și destinația acestora, și conform normativelor în vigoare



Spații verzi și plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și vor fi amenajate specific alei pietonale, pergole, mobilier urban, plantații de arbori și arbuști de deferite specii.

Împrejmuiri: Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea sau nu un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2.50 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale:

- IS - Zona instituțiilor și servicii
- Ui/d - Zona unități industriale/depozitare
- TE - Zona echipare tehnico-edilitare
- Pv - Spațiu verde - zona verde de protecție
- Cer - Zona car de comunicație rutieră

Zonă de instituții și servicii IS

Generalități

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor

Zone și subzone funcționale:

- Ie - educație
- Im - sănătate
- S - servicii
- Scom - servicii comerciale

Funcțiunea dominantă:

Funcțiuni de interes public: instituții publice (primărie, poliție), spații comerciale, școală, grădiniță, dispensar medical, cămin cultural, bibliotecă, oficiu bancar, oficiu poștal, alimentație publică, etc

Servicii de interes general

-Zona cu caracter urban ocupată cu funcțiuni de servicii, comerț

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări permise

funcțiuni administrative - sediul autorităților publice



- funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc ;
- instituții / servicii de sănătate și asistență socială, etc;
- servicii, servicii comerciale, alte servicii de interes general
- servicii comerciale
- servicii pentru turism și alimentație publică
- alte servicii profesionale sau tehnice, colective sau personale

Utilizări permise cu condiții:

- funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, cu condiția integrării urbanistice a ansamblului, prin aplicarea unor tipologii și configurații cu specific urban, realizate pe baza unor proiecte elaborate pentru amplasamentul în cauză

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- CARACTERISTICILE ALE PARCELILOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră constructibile direct în baza prezentului regulament, parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții

- vor avea front la stradă
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 20 m
- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 1500 mp
- vor avea formă regulată

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament propus min. **6,00 m**

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vor retrage de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă **6,00 m**

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6m**

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire – între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două ori înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6 m**

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de subsol/demisol, parter cu + fără etaj/mansardă, S(D)+P+IE+M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12 m.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban.

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumentria va fi echilibrată, specifică programului de zonă industrială, instituții și servicii.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple - în două sau patru ape sau cu terasă.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Înălțimile de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetația (joasă, medie și înaltă).

- ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea sau nu un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 1,5

Ui/d – Zona unități industriale / depozite

Zone și subzone funcționale:

- Ui – unități industrial
- Ud - unități de depozitare

Funcțiunea dominantă:

- Activități productive în construcții mari și mijlocii

UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- funcțiuni industrial și de depozitare
- funcțiuni de servicii industrial și servicii tehnice
 - Activități productive în construcții mari, mici și mijlocii;
 - Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
 - Depozit, centru de distribuție
 - Comercializare materiale de construcții
 - Autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Stație de betoane;
 - Stații de combustibili cu servicii aferente;
 - Parcaje;
 - Împrejmuiri;
 - Amenajări exterioare;
 - Echipare edilitară;
 - Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Utilizări permise cu condiții:

Se permit activități poluante în construcții mari și mijlocii cu condiția respectarea prevederilor legislației în vigoare

Utilizări interzise:

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- Sunt interzise funcțiunile de locuire (locuințe, pensiune, hotel, etc.)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELULOR ȘI SUPRAFEȚELE FORMELOR ÎNȘIRIND

Se consideră construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 20 m.
- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 1500 mp.
- vor avea formă regulată

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament propus min **6,00 m**.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vor retrage de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă **6,00 m**

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de subsol+demisol, parter cu fără etaj/mansardă S(D)FP+TECM

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în prezambul și peisajul urban.

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de zonă industrială.

Acoperșurile și fațada vor avea forme simple, în domeniul său program și cultura.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CA TV etc.)
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetației (joasă, medie și înaltă).

- ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac sau nu cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

C.U.T. maxim = 1,5

Regulament Lot 1

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei:

Zona unități industriale/ depozite: U1/d

Utilizări permise:

- Activități productive;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- Depozit, centru de distribuție;
- Comercializare diferite produse;

Utilizări complementare admise zonei:

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare pentru sol, aer și apă;
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic;
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un risc de degradabil spre activități anapoda de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi reținute în caz de necesitate și mascate prin peisaj de vegetație înaltă și moale.

Înălțimea construcțiilor și retrageri:

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S(D)+P+1E+M MAX H= 12 M

Suprafața minimă - 1500 mp

Front la stradă - minim 20,00 m

Aliniament propus - min. 3,00 m

Retrageri laterale - min. 1,00 m

Retragere posterioară - min 70m

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 50%

CUT maxim admis = 1,5

TE – Zona echipare tehnico-edilitare

Zone și subzone funcționale:

- Zone tehnico-edilitare

Funcțiunea dominantă:

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări permise:

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare și activități conexe: administrative, sociale, etc.
- Amenajări exterioare
- Împrejurimi:
- Circulații (platforme carosabile și pietonale
- rețele tehnico-edilitare

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la utilizări permise.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face respectând legislația în vigoare referitor la razele de protecție sanitară

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ



Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de subsol/demisol, parter cu / fără etaj/mansardă, S(D)+P+1E+M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban.

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de parvase arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de tehnico-edilitară.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape sau cu terasă.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V etc.)

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- ÎMPREJMURI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un sortu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri cu

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 1,50

Va - Zonă verde de agrement

Zone și subzone funcționale:

- Zone verzi

Funcțiunea dominantă:

- Zone verzi de sport și agrement.

UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- Spații verzi și plautate de folosință generală.
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile.
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă.
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și sau acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la utilizări permise.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face respectând legislația în vigoare referitor la rațele de protecție sanitară

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, în mod direct.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de subsol/demisol, parter cu - fără etaj mansardă
 $S(D) = P + 1F - M$

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la zona acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de tehnico edilitară.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape sau cu terasă.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă

- ÎMPREJMUIRI



Împrejuririle sunt opționale. Dacă acestea există, se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 20%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,2

Vp – Zonă verde cu rol de protecție

Zone și subzone funcționale:

- Zone verzi

Funcțiunea dominantă:

- Zone verzi de protecție a cursurilor de apă, protecție de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- Plantații înalte, medii și joase
- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, conform legii
- Traversări ale cursurilor de apă
- Locuri de joacă pentru copii
- Circulații pietonale
- Circulații auto ocazionale pentru decolnatarea cursurilor de apă
- Spații verzi plantate
- Mobilier urban

Utilizări permise cu condiții:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la utilizări permise, permise cu condiții

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază



- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACCEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinilor hidrografice sau pentru situații de urgență.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor în interiorul zonei

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

- SPATHI LIBERE ȘI SPATHI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetației (joasă, medie și înaltă)

- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile sunt opționale.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 1%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,01

Cer- Căi de comunicație rutiere

Zone și subzone funcționale:

Cer- căi de comunicație rutiere

Funcțiunea dominantă

-căi de comunicație rutiere și construcții aferente

