

Nr. proiect: 2/2024
Lucrare: TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL, COM. SĂCĂDAT, JUD. BIHOR
Beneficiar: S.C. BROEVER ROMANIA S.R.L
Proiectant: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA, ORADEA
Faza: PUZ și RLU

Volumul 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I. PRESCRIPTII GENERALE

ART. 1. ROLUL R.L.U.

Planul urbanistic zonal (PUZ) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în perimetrul delimitat din cadrul localității, iar regulamentul local de urbanism aferent (RLU) stabilește, în baza legilor aplicabile, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente, constituind o fază premergătoare realizării investițiilor.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

ART. 2. BAZA LEGALA.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

JUD. BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 55 DIN 04.06.2024
ARHITECT ȘEF.

ART. 3.. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile (permisiuni și interdicții) din prezentul RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor pe terenul reglementat prin PUZ, delimitat și marcat ca atare pe planșele 2+5U. Suprafața din teren pe care vor fi realizate noi construcții și amenajări va face obiectul unor documentații tehnico-economice elaborate conform reglementărilor în vigoare.

Zona reglementată va fi dedicată activităților de producție și depozitare industrială; are o suprafață de 84.622 mp și include 2 imobile cadastrale (nr. Cad. 52944 – lot 1, nr. Cad. 52945 – lot 2), aflate în proprietatea privată a SC Broever România SRL.

Cele două parcele a fost studiat împreună cu:

- alte două terenuri limitrofe aparținând aceluiași beneficiar: incinta fabricii de mobilă existente (nr cad 50122, lot 0), terenul agricol extravilan (nr. Cad. 50080, lot 3),
- două suprafețe de teren aparținând domeniului public de interes național (DN1/E60), respectiv domeniului public de interes local (fâșia de teren dintre incinta fabricii de mobilă și drumul național).

Suprafața totală a zonei studiate este de 166.400 mp.

Demersul inițiat de SC BROEVER ROMÂNIA SRL are drept scop crearea unei platforme industriale mărite prin extinderea activităților pe terenurile limitrofe actualei incinte industriale constituite pe terenul cu nr cad 50122 (denumit lot 0).

Unele prevederi ale PUZ, necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții ale beneficiarului. Ca atare, aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de strategia economică și financiară a investitorului, dar se vor înscrie în planul director stabilit prin PUZ.

De asemenea, înțelegând că parcela cu nr. cad. 50080 (lot 3) se află în zona de siguranță și de protecție a căii ferate și include o fâșie de teren situată în culoarul de expropriere a acesteia, beneficiarul a renunțat la extinderea activităților pe acest teren.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART. 3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Conform RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă cu respectarea prevederilor legale și a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism exclusiv pentru:

- construcțiile cu caracter militar și special,
- căile ferate, infrastructura rutieră, infrastructura aeroportuară, căi navigabile,
- liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol,
- lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă,
- turbine eoliene, parcuri fotovoltaice
- construcțiile agricole (adăposturi pentru animale), și anexe ale exploatașilor agricole
- alte construcții, care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe aceste terenuri este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată: unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, în acest caz, amplasamentele stabilindu-se pe baza de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.

Dezvoltarea preconizată se referă la terenuri intravilane.

Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan.

În zona studiată nu există obiective cu destinație specială.

ART. 4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

În zona studiată, trenul agricol introdus în intravilan se scoate definitiv din circuitul agricol, în baza prezentului PUZ, avizat și aprobat conform legii.

ART. 5 SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE, ART. 6 RESURSELE SUBSOLULUI, ART. 7 RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE, ART. 8 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE, ART. 9 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

În perimetrul studiat nu există zone împădurite, resurse ale solului, resurse de apă și platforme meteorologice, clădiri monument istoric sau situri arheologice, ori arii naturale protejate.

Studiul arheologic care a stat la baza obținerii avizului DJC confirmă faptul că terenul din zona studiată nu conține complexe sau artefacte arheologice.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 10 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale.

ART. 11 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu este expusă la riscuri tehnologice. Platforma industrială nu se află în zona de siguranță a rețelelor publice de alimentare și distribuție a energiei electrice și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

ART. 12 CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Investiția propusă nu generează riscuri tehnologice.

ART. 13 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zona studiată există posibilitatea asigurării echipării edilitare a terenurilor construibile.

ART. 14 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise în prezentul Regulament.

Construcțiile noi vor fi cele permise în zona funcțională – activități de producție și depozitare industrială.

ART. 15 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii urbanistici să nu depășească limita superioară stabilită în prezentul regulament.

ART. 16 LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri urbanistice de rang superior pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării unor lucrărilor de utilitate publică se va face pe baza documentațiilor tehnice aprobate conform legii.

Lucrările publice preconizate în zona studiată se referă la lărgirea liniei de cale ferată L300 care se află la limita sudică a perimetrului. În PUZ a fost evidențiat cușorul de expropriere care afectează parcela cu nr cad 50080 și au fost trasate limitele zonei de siguranță și de protecție a liniei cf tinând cont de această lărgire.

Pe traseul drumului public se vor aplica servituțile impuse de legislația actuală și se vor respecta cerințele administratorului drumului.

Se va respecta zona de protecție a pârâului Medeș, această vale constituind limita sud-vestică a zonei studiate, pe o lungime de 350 m.

JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN
AVIZ NR. 55 DIN 04.06.2024
ARHITECT ȘEF,

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 17 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea luminării naturale
- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea confort psihologic prin perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise

ART. 18 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

Conform ORDONANȚEI nr. 43 din 28 august 1997 (republicată) privind regimul drumurilor, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumurilor, autorizația de construire se emite în baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform Ordinului nr.45/1998 și nr.50/1998 ale Ministerului Transporturilor și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicate. În zona drumului public se pot autoriza, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze,

rețele termice, electrice, de telecomunicații. Amplasarea construcțiilor și învecinărilor trebuie să țină cont de prevederile Ordonanței nr. 43/1998, cu modificările aduse actului oficial, privind regimul juridic al drumurilor.

– **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă;)

– **Zonele de siguranță** ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioră a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioră a șanțurilor (pentru drumurile situate la nivelul terenului). **Zonele de siguranță sunt destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantărie rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.** Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului..

– **Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, pe o lățime determinată de categoria drumului (22 m în cazul drumurilor naționale).

Pentru evitarea congestiei traficului, în cazul **autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E"**, pe sectoarele aflate în afara indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire în/din localitate se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar (inclusiv unități productive și de depozitare) la o distanță mai mică de **50,0 m de la marginea părții carosabile**. Aceeași regulă se aplică în zona studiată, pe partea stângă a drumului național, pentru zona industrială în curs de constituire.

ART. 20 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA COMPANIEI NAȚIONALE DE CĂI FERATE "C.F.R." – S.A.

– **Infrastructura feroviară** reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

– **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșiile de teren în limita de **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea de construcții, cu excepția celor necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Partea sudică a perimetrului studiat prin prezentul PUZ se află în zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare (L300 București-Episcopia Bihor).

Zona de siguranță include o fâșie de teren aflată în proprietatea privată a beneficiarului prezentului plan. Având în vedere necesitatea dublării liniei de cale ferată, C.N.C.F. "CFR"- S.A inițiază procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii (2329 mp).

– **Zona de protecție a infrastructurii feroviare** este fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată din axul CF, situată de o parte și de alta a căii ferate. Construcțiile de orice natură, indiferent de investitor, care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A..

Nu se recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri precum: degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile și poluarea fonică produse de traficul feroviar, etc.

ART. 23 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei). Construcțiile se pot amplasa la aliniament sau retrase față de acesta. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Construcțiile din zonele limitrofe drumului național vor fi retrase de la aliniament pentru a asigura posibilitatea lărgirii drumului public, cu respectarea celor prevăzute în avizul CNAIR la prezentul PUZ.

ART. 24 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU.

Construcțiile noi vor fi amplasate în perimetrul edificabil stabilit prin prezentul Regulament.

2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 25 ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă s-a prevăzut realizarea accesului la drumul public. **Intrarea în incinta industrială mărită se va face din drumul național DN1/E60 printr-un acces nou, situat la limita terenurilor cadastrale alăturate, aflate adiacent drumului public.**

Caracteristicile accesului vor permite accesul autoutilitarelor, inclusiv a mijloacelor de stingere a incendiilor. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Configurația accesului va fi cea prevăzută în prezentul Regulament. **Staționarea autovehiculelor** va fi asigurată în interiorul incintei.

ART. 26. ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se va asigura adiacent celui carosabil.

3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART. 27 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE ART. 28 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE ART. 29 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Beneficiarul va executa toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații.

Toate cheltuielile cu realizarea rețelelor de utilități vor fi suportate de investitor.

4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ART. 30. PARCELAREA

Forma și dimensiunile loturilor construibile sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea condițiilor stabilite în prezentul Regulament.

ART. 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime și înălțimea admisă a construcțiilor va fi cea stabilită în prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională.

ART. 32 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART. 33 PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Numărul minim de parcaje se va stabili în conformitate cu prevederile anexei 5 din RGU, potrivit specificului activității, după cum urmează: – activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp; – activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; – activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

ART. 34. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului.

ART. 35. ÎMPREJMUIRI

Absamblul celor 3 parcele va primi o împrejmuire comună, situată pe aliniamentul definit de noua subzonă industrială în curs de constituire, în condițiile stabilite în prezentul regulament.

CAPITOLUL IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Arealul din UTR1 Săbolciu care cuprinde perimetrul studiat este situat de-a lungul principalei căi de comunicație rutieră – pe partea stângă a DN1/E60 – și se întinde înspre Sud până la limita zonei de protecție a căii ferate L300 București-Episcopia Bihor. Perimetrul studiat se înscrie în două zone funcționale: – o primă zonă (dinspre vest) dedicată unităților industriale și aricole în curs de constituire, și o a doua zonă dedicată instituțiilor și serviciilor

În prezent, acest areal este alcătuit din terenuri agricole intravilane, singura unitate productivă care funcționează aici fiind **fabrica de mobilă SC CLASS FURN SRL**, aflat în proprietatea inițiatorului prezentului PUZ (nr cad 50122, denumit lot 1 în cadrul zonei studiate).

Obiectivul general al regulamentului cu privire la perimetrul studiat este **extinderea subzonei pentru industrie și depozitare prin mărirea incintei actualei fabrici de mobilă pe terenurile limitrofe aparținând aceluiași proprietar**. În acest scop s-a propus schimbarea destinației terenului cu nr cad 52944 / lot 1 (din IS1b în ID1a) și introducerea în intravilan a terenului cu nr cad 52945 / lot 2 (subzona ID1a).

UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

Prevederile prezentului regulament se referă la următoarele unități și subunități funcționale:

- ID1a** – zonă pentru producție și depozitare industrială (**platforma industrială creată prin extinderea lotului 0 pe loturile 1 și 2 – nr cad 52944 și 52945**)
- TA** – teren agricole în extravilan (**lotul 3 – nr cad 50080**)
- Ccr 1** – căi de comunicație rutiere și amenajări aferente

2. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

ID1a – zonă pentru producție și depozitare industrială

2.1. UTILIZARI FUNCȚIONALE

Art. 1. UTILIZĂRI PERMISE:

- Construcții de producție industrială
- Construcții de depozitare pentru produse industriale
- Construcții tehnologice sau dedicate unor servicii industriale complementare propriului profil de activități
- Spații pentru activități administrative și sociale complementare – în clădiri dedicate sau în interiorul clădirilor productive / de depozitare
- Căi de circulație carosabilă și pietonală în incintă
- Platforme pentru manipulare marfă, platforme pentru staționarea autovehiculelor
- Rețele de utilități și construcții sau echipamentele aferente
- Spații verzi, plantații de protecție
- Imprejmuiri

ART. 2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții complementare profilului de activități proprii pentru activități educaționale, culturale – cu condiția elaborării unui plan urbanistic de detaliu care să ilustreze încadrarea în zona industrială
- Garaje supraterane proprii, în clădiri dedicate, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din rețeaua de drumuri de incintă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe circulația autovehiculelor de marfă.

ART. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizări în afara celor admise sau admise cu condiționări
- orice lucrări de terasament care pot afecta amenajările din spațiile publice, sau pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, ori împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Interdicții definitive:

- în zona de protecție a drumului public – limita de 50 m de la carosabilul DN1/E60
- în zona de protecție a văii – limita de 5 m de la albia minoră a pârâului Medeș
- în zona de protecție a rețelelor de utilități

2.2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, terenurile aflate în proprietatea beneficiarului, cu respectarea condițiilor de construibilitate prevăzute în prezentul regulament.

ART.5. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru. Pentru spațiile administrative se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea birourilor.

ART.6. - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Edificabilul parcelei adiacente drumului public s-a stabilit la distanța de 61 m de marginea carosabilului DN1/E60, distanța minimă admisă de OG43/1999 fiind de 50 m.

Construcția cea mai avansată față de drumul public se va amplasa la o distanță de 100 m față de carosabilul drumului național.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În arealul situat pe partea stângă a drumului național, care cuprinde zona studiată, aliniamentul va fi cel definit de **limita de implantare a gardului fabricii de mobilă existente**. Față de acest aliniament, construcțiile de pe platforma industrială mărită vor fi retrase astfel încât să se asigure o distanță minimă de 50 m față de carosabilul drumului național.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele incintei mărite cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Edificabilele celor două loturi cadastrale sunt cele indicate pe planșa U3.1 și U3.2..

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între două construcții amplasate **în interiorul incintei** se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru deservirea rutieră a platformei industriale mărite se va realiza un nou acces auto de intrare/ieșire în/din obiectiv, situat la km **610+844** pe partea stângă a drumului național.

Accesul se va realiza cu pene de racordare, cu benzi suplimentare (bandă de decelerare/accelerare) și cu buzunar de stocaj pentru virajul la stânga pe direcția de circulație Cluj-Napoca–Oradea și vor fi prevăzute trei insule denivelate de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea în/din obiectiv.

Accesul auto (penele de racordare, benzile de decelerare/accelerare și buzunarul de stocaj) se vor realiza cu același tip de îmbrăcăminte rutieră și cu un sistem echivalent cu cel existent pe drumul național. Acoperirea rostului dintre drumul existent și lucrarea nouă se va realiza cu geogridurile.

Scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va asigura prin pantele transversale și longitudinale, după care apele se vor colecta prin intermediul sistemului de canalizare pluvială. Șanțul aferent drumului public ca și șanțul care colectează apele pluviale de pe terenurile agricole limitrofe drumului național vor fi parțial relocalate în zona accesului. Pentru traversarea șanțului și canalului pluvial și asigurarea continuității scurgerii apelor în lungul drumului se va realiza o rigolă carosabilă.

Modul de organizare și reglementare a circulației atât în zona accesului, cât și în interiorul incintei va fi reglementată prin indicatoare și marcaje rutiere.

Scurgerea apelor pluviale din incintă se va face în rețeaua de canalizare pluvială proprie, care debusează în emisar – Valea Medeș - aflată la limita de proprietate sudică a zonei studiate.

ART. 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autoturismelor, a mijloacelor de transport de marfă, se admite numai în interiorul parcelei, în parcaje organizate la sol. În interiorul incintei mărite, la platforma carosabilă destinată parcajelor de la intrarea în incintă vor fi racordate aleile /platformele carosabile interioare.

În etapa actuală de dezvoltare, pe lotul 1 (nr cad 52944) se vor asigura un număr de 6 locuri pentru autocamioane și 114 locuri de parcare pentru autorurisme, din care 8 locuri pentru persoane cu dificultăți locomotorii.

ART 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime a construcțiilor de producție și depozitare va fi de parter, dar se admit și construcții pe două niveluri (P+1) pentru funcțiuni administrative sau sociale care deserveșc platforma industrială.

Înălțimea la coamă a construcțiilor industriale va fi determinată de cerințele tehnologice, fără a se depăși înălțimea maximă de 12 m. Înălțimea maximă la coamă construcțiilor administrative, sociale ori comerciale va fi de maxim 9 m.

ART 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile de pe platforma industrială mărită vor fi de factură modernă, cu volumetrie simplă și o cromatică care evită culorile ostentative.

ART.14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de incintă a actualei fabrici de mobilă, alimentată în prezent din 3 foraje de adâncime, conform Autorizației de Gospodărire a Apelor nr. 11 din 12.01.2023, emisă de Administrația Bazinală de Apă Crișuri- Sistemul de Gospodărire a Apelor Bihor. După realizarea bransamentului la rețeaua publică de alimentare cu apă a localității, întreaga incintă mărită va fi alimentată din această rețea publică.

Canalizarea menajeră a instalațiilor aferente noilor construcții va fi asigurată prin extinderea rețelei de incintă deja existente pe lotul limitrof vestic / fabrica de mobilă, racordată la rețeaua publică de canalizare menajeră a localității, având stația de epurare în localitatea Tileagd.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată în condițiile stabilite de furnizorul de utilități, pe baza unui aviz tehnic de racordare: – prin racord la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice existente în zonă, sau – prin creșterea puterii aprobate pentru fabrica de mobilă, în situația racordării la rețeaua electrică de incintă existentă.

Racordurile și bransamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Evacuarea deșeurilor

Toate tipurile de deseuri vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare, pe bază de contracte cu operatori autorizați. Depozitarea temporară, în condițiile legii, inclusiv pentru deșeurile menajere, se va face în containere corespunzătoare.

ART.15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe limita de proprietate estică a incintei mărite (limita estică a loturilor 1 și 2) se va amenaja o fâșie verde de protecție de 30 m lățime. Spațiile neconstruite și neocupate de platforme și alei destinate circulației, vor fi plantate.

ART.16 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea incintei mărite se va realiza unitar, prin extinderea celei existente pe limita incintei fabricii de mobilă. Împrejmuirea va păstra înălțimea de 2 m și aspectul actual al celei existente în jurul fabricii de mobilă.

Actuala poartă de acces pentru vehicule și pietoni va fi mutată în dreptul zonei de racordare a noului drum de incintă cu drumul național.

2.3. INDICI URBANISTICI

ART. 11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Având în vedere intenția investitorului de-a realiza o unică incintă industrială, ca și realizarea etapizată a construcțiilor, indicii urbanistici au fost stabiliți atât la nivelul incintei industriale mărite – ansamblul imobilelor cadastrale nr. 50122, 52944 și 52945 – cât și la nivelul celor trei imobile cadastrale în parte.

Valorile maxime admise pentru POT si CUT sunt în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG.

	POT		CUT	
	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
Incinta industrială existentă nr cad. 50122	33,00%	50,00%	0,33	1,50
incinta amenajată etapa actuală nr cad 52944	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
	0,00%	50,00%	0,00	1,50
incinta amenajată etapa de perspectivă nr cad 52945	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
	0,00%	50,00%	0,00	1,50
Incinta industrială marită	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
	33,00%	50,00%	0,33	1,50

TA – teren agricol în extravilan

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art. 1. UTILIZĂRI PERMISE:

Menținerea actualei categorii de folosință – teren agricol în extravilan

ART. 2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform RGU, pe terenurile agricole din extravilan este permisă, cu respectarea prevederilor legale, realizarea de **parcuri fotovoltaice**.

În etapa de perspectivă, cu avizul prealabil al CN CFR SA, Electrica SA, MADR și a celorlalte autorități competente, se admite montarea unui sistem de producere a energiei electrice prin conversia energiei solare, pentru consum propriu (*sistem de panouri solare, unitatea de invertorare, echipamentele de transformare, echipamentele de conectare și măsurare, instalații electrice de racordare a sistemului solar fotovoltaic la rețeaua electrică de distribuție existentă*).

Această investiție se va realiza pe baza unui PUD care să reglementeze amplasarea obiectelor aferente investiției și căile de circulație.

ART. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizări în afara celor admise sau admise cu condiționări

Interdicții definitive:

- în zona de siguranță de căii ferate lărgite
- în zona de protecție a văii – limita de 5 m de la albia minoră a pârâului Medeș
- în zona de protecție a rețelelor de utilități

Interdicții temporare:

- până la obținerea avizelor necesare realizării parcului fotovoltaic în extravilan, în zona de protecție a căii ferate

Ccr – Căi de comunicație rutiere

UTILIZARI FUNCTIONALE

ART. 1. UTILIZARI PERMISE

- modernizări pentru realizarea profilului transversal regulamentar al drumului public / străzii din intravilan aparținând domeniului public
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice și de telecomunicații
- relocarea parțială a șanțurilor drumului
- regularizarea și relocarea parțială a canalelor pluviale existente
- lucrări de terasamente,

Toate aceste amenajări se fac cu avizul organelor specializate ale administrației publice

ART. 2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- racordul rutier la drumul public – cu respectarea prevederilor referitoare la intersecțiile de drumuri.
- accesul carosabil și pietonal vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice

ART.3. UTILIZARI INTERZISE:

- orice fel de construcții în zona de protecție a drumului național
- orice fel de construcții, mijloace de publicitate sau plantații care afectează vizibilitatea în aliniamentul drumului
- depozitarea, manipularea substanțelor inflamabile sau explozibile
- deversarea apelor uzate și a celor pluviale din incinta obiectivelor/ proprietății și/sau de pe calea de acces în ampriza și/sau zona de siguranță a drumului public

Întocmit
Arh. Makar Julia

