

S.C. METOPA ARH S.R.L.  
O R A D E A  
J/05/4656/1994

Contract nr.38/1997  
Beneficiar: Consiliul Local Bors  
Lucrare: Regulament de urbanism  
localitatile Bors - Santion  
Faza: R.L.U.

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisum si interdictii) reglementeaza prevederile din P.U.G.

### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism sta Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind continutul documentatiilor.

Regulamentul local de urbanism - aferent P.U.G. Bors-Santion, adapteaza la conditii locale prescriptiile si prevederile Regulamentului General de Urbanism.

La baza R.L.U. sta Planul Urbanistic General Bors-Santion, elaborat de S.C. METOPA - arh. S.R.L., proiect nr.38/1997 si studiile preliminare "Plan de Amenajare Teritoriala - comuna Bors".

P.U.G. comuna Bors s-a intocmit pentru teritoriul administrativ al comunei si cu teritoriul judetului Bihor - prin lucrarea "Plan de Amenajare a Teritoriului jud.Bihor" din 1995 - elaborat de S.C. PROIECT BIHOR S.A.

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Planul urbanistic general, impreuna cu R.L.U. aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atit in intravilan cit si in extravilan, in cadrul teritoriului administrativ al localitatii.

Comuna Bors are urmatoarele zone componente in intravilan:

Bors - sat resedinta	354,30 ha
Santion - sat cuplat	704,00 ha
Santau Mare - sat apartinator	85,40 ha
Santau Mic - sat apartinator	85,60 ha
Total intravilan propus	1.229,30 ha

Intravilanul aprobat conform legii stabilit pe Plansa de Reglementari 2/A<sub>1</sub>, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Zonificarea functionala - prezentata pe plansade Reglementari 2/A<sub>1</sub> -, stabileste in functie de categoriile de activitati ponderea acestora in teritoriu, conform prevederilor art.14 din Regulamentul general de urbanism referitor la asigurarea compatibilitatii functiunilor.

Prescriptiile din R.L.U. au ca suport Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R.) - prezentate grafic pe plansa de Obiective de utilitate publica.

U.T.R.-urile se delimitaaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape, etc.).

Delimitarea U.T.R.-urilor se face pe baza criteriilor:

- functiune dominanta (omogenitate);
- zone pentru care se va elibera P.U.D. sau P.U.Z;
- categorii de interventie.

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu proponerile pieselor desenate si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone in cadrul acelorasi zone functionale sau din zone functionale diferite.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Conform plansei de Reglementari 2/A<sub>1</sub>, se propune unirea localitatii Bors - Santion de-a lungul drumului national DN1 (E60) pe o lungime de 1.700 m. Localitatea Bors are o pozitie de punct de granita cu vama la iesire din tara, fiind rezervate terenuri noi introduse in intravilanul localitatii Bors. Este introdusa in perimetru zona balasterei de la Bors, precum si terenuri rezervate dezvoltarii de mica industrie, depozite, unitati agricole nepoluante. In Santion, la cererea organelor locale, s-a prevazut marirea localitatii prin introducerea in intravilan a terenurilor slab productive pentru constructii de locuinte si a balastierei cu statia de epurare de la riu Crisul Repede. Zona dintre Bors si Santion extinsa este rezervata dezvoltarii localitatilor prin constructii de spatii comerciale, prestari servicii, cazare publica, cit si pentru mica industrie si depozite nenocive. Conform plansei 3/A<sub>1</sub> - Obiective de utilitate publica; Proprietati terenuri si U.T.R.-uri -, terenurile introduse in intravilanul localitatilor Bors-Santion sint terenuri in proprietatea primariei si terenuri private.

Reglementarile 2/A<sub>1</sub> detaliaza posibilitatile de dezvoltare si propunerile pentru schimbarea destinatiei terenurilor agricole in intravilan.

Recomandarile, permisiile si restrictiile sint prezentate in plansa 2/A<sub>1</sub>, si sint descrise in capitolul "Prevederile regulamentului local de urbanism" la nivelul zonelor si subzonelor functionale.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale si tehnologice, se realizeaza in conditiile respectarii art.10 si 11 al R.G.U. conform proiectului 14641/98. Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din judetul Bihor, la Bors s-au semnalat infiltratii de ape pentru care s-au construit canale de desecare care strabat localitatea, cit si teritoriul administrativ al comunei. Se propune intretinerea canalelor de desecare.

Se impun restrictii privind terenul de fundare si este necesar solicitarea studiilor geotehnice la autorizarea construcțiilor.

Articolul 11 din R.G.U. se refera la expunerea la riscuri tehnologice a zonelor locuite.Sunt obligatorii respectarea distantele minime intre zonele construite si unitatile industriale, zootehnice, unitati de salubrizare care produc disconfort si reprezinta riscuri pentru sanatatea publica.Normele sanitare stabilesc conditiile de protectie a populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, poluarea apelor, aerului si solului.

Propunerea noii zone industriale in legatura cu axa majora de circulatie riuera si cu calea ferata.sigura o noua relansare a vietii economice a zonei.

Pentru localitatea Bors - resedinta de comuna - si Santion - sat apartinator -, s-au stabilit prin propunerile de zonificare si organizare functionala, posibilitatile de dezvoltari urbanistice, tinind cont de tipurile de proprietate, circulatia terenurilor, obiective de utilitate publica.Pentru acestea in prezentul regulament local de urbanism sunt fixate reglementarile de interventie la nivel de zone functionale.

Conform art.3 si 4 din R.G.U., se permit constructii si amenajari specifice localitatilor, pe terenuri agricole, in extravilan si intravilan, iar consiliile locale vor stabili normele pentru ocuparea rationala a acestor terenuri.

Pentru completarea zonei de locuit, s-au introdus in intravilan zone pentru constructii noi, atit pentru locuinte, cit si pentru zone functionale complementare (servicii publice).S-a propusa unirea localitatii Bors su Santion prin amenajarea zonei de legatura cu servicii publice, turism, comert si spatii pentru mica industrie nemociva, depozite.

La autorizarea constructiilor pentru zona industriala sunt obligatorii obtinerea acordurilor si avizelor de la organele specializate pentru protectia mediului.

Prin planurile de urbanism (P.U.D. si P.U.Z.), care se vor elabora pentru zona industriala, se vor identifica sursele potențiale generatoare de riscuri tehnologice si a zonelor de protectie a acestora, stabilirea servitutilor si a reglementarilor urbanistice.

Sursa de alimentare cu apa a localitatii Bors il reprezinta forajul de medie adincime din incinta S.C. PROD-AGRO-SERVICE S.A.Se impune realizarea unei noi surse de apa, a unei gospodarii de apa proprie si extinderea retelelor de distributie. Canalizarea apelor uzate menajere din gospodariile populatiei, se face in sistem local, constituind o sursa de poluare a mediului.Se propune realizarea sistemului de retele de canalizare si utilizarea statiei de epurare la capacitatea proiectata.

In localitatea Santion, se propune ca dupa finalizarea lucrarilor la sistemul de alimentare cu apa, sa se demareze lucrările pentru realizarea canalizarii apelor uzate din gospodariile populatiei.Sistemul de canalizare ar urma sa cuprinda si statia de epurare, fiind necesara o statie de pompare pentru preluarea in statia de epurare a apelor uzate.

Autorizatiile executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, cai de comunicatie, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din R.G.U.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonele functionale si impartirea teritoriului in U.T.R.-uri sunt evidențiate pe planșa 2/A<sub>1</sub> și 3/A<sub>1</sub> - Reglementari, Proprietăți terenuri.

Principalele criterii de impartire a teritoriului intravilan al localității în U.T.R.-uri, sunt următoarele:

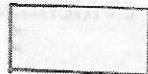
- funcția predominantă a zonei;
- omogenitatea zonei;
- limite fizice existente pe teren (strazi, limite cadastrale, ape, etc.).

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale.

Legenda indicativelor și semnelor, se găsește în partea grafică a prezentului reglament.

## L E G E N D A

### L - Zona de locuit



L<sub>m</sub> = subzona locuinte, cu regim mic de inaltime P, P+1, P+2

### I.S. - Zona de institutii si servicii publice



IS.t = subzona de servicii; turism



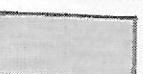
IS.i = subzona unitati de invatamint



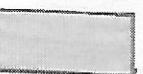
IS.s = subzona de institutii de sanatate



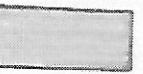
IS.ad = subzona institutii administrative



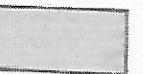
IS.v = subzona cu regim special - vama, graniceri



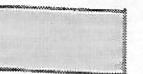
IS.sp = subzona de servicii publice



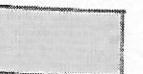
IS.co = subzona unitati comerciale



IS.c = subzona unitati de culte



IS.cu = subzona unitati de cultura



IS.m = subzona unitati monumente istorice

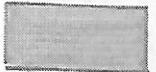
### I/D/A - Zona industriala, depozite, agricole



In = subzona de industrie nepoluanta existenta



I.D. = subzona de mica industrie, depozite existente



I.Dn = subzona unitati de industrii nepoluante propuse



A = subzona unitati agricole

### S.P. - Zona agrement, sport, turism, zona verde de protectie



SPp = subzona de parc



SPs = subzona amenajari sportive

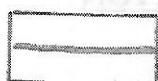


SPa = subzona de agrement, odihna

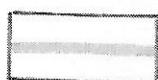


SPpp = subzona de perdea de protectie

### C - Zona cai de comunicatie



Ccr = subzona cai de comunicatie rutiera - strazi, ulite



Ccn = subzona cai de comunicatie rutiera - drum national



Ccf = subzona cai de comunicatie feroviara

### G.C. - Zona gospodarie comunala



Gc = subzona gospodarie comunala - halda gunoi



GCc = subzona de gospodarie comunala - cimitir

### T.E. - Zona echiparé edilitara



T.E. = subzona de captare apa, statii de tratare, pompare apa,  
statie de epurare

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **7. CONTINUTUL REGULAMENTULUI - BORS SI SANTION**

#### **L - Zona de locuinte**

##### **Capitolul 1 - Generalitati**

###### **1.1. Tipurile de subzone functionale:**

- Locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime, majoritate parter, se propun renovari, extinderi, etajari si mansardari

Subzone: L<sub>m</sub>3a; L<sub>m</sub>3b; L<sub>m</sub>4a; L<sub>m</sub>4b; L<sub>m</sub>4c; L<sub>m</sub>5a; L<sub>m</sub>5b; L<sub>m</sub>6a; L<sub>m</sub>6b; L<sub>m</sub>6c; L<sub>m</sub>6d; L<sub>m</sub>11a; L<sub>m</sub>11b; L<sub>m</sub>16a; L<sub>m</sub>16b; L<sub>m</sub>17a; L<sub>m</sub>17b; L<sub>m</sub>17c; L<sub>m</sub>18a; L<sub>m</sub>18b; L<sub>m</sub>18c; L<sub>m</sub>18d; L<sub>m</sub>19a; L<sub>m</sub>19b; L<sub>m</sub>19c;

- Locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P, P+2, pe parcele existente:

Subzone: L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>3d; L<sub>m</sub>4c; L<sub>m</sub>6c;

- Locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P, P+1, P+2, pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD sau PUZ, posibil cu functiuni complementare

Subzone: L<sub>m</sub>3e; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>6e; L<sub>m</sub>11c; L<sub>m</sub>18e; L<sub>m</sub>19d; L<sub>m</sub>20a

###### **1.2. Functiunea dominanta a zonei:**

- rezidentiala

###### **1.3. Functiuni complementare admise ale zonei:**

- institutii si servicii publice, unitati de prestari servicii

##### **Capitolul 2 - Utilizare functionala**

###### **Utilizari permise:**

- Locuinte individuale, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 pe parcele existente

Subzone: L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>3d; L<sub>m</sub>4c; L<sub>m</sub>6e;

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P - P+2, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ pentru parcelare, posibil cu functiuni complementare

Subzone: L<sub>m</sub>3e; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>11c; L<sub>m</sub>18e; L<sub>m</sub>19a; L<sub>m</sub>20a

#### Utilizari interzise:

- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de construibilitate;
- Unitati de productie poluante, sau care implica trafic intens sau riscuri tehnologice;
- Amplasarea de locuinte in zona de protectie a infrastructurii CF fara aprobarea organelor competente

Subzone: L<sub>m</sub>5a

#### Interdictii temporare:

- Interdictie temporara de constructie pina la elaborare PUD sau PUZ in zonele neparcelate pentru asigurarea acceselor pe parcele si rezervarea terenului pentru utilitati (apa, canal, gaz metan)

Subzone: L<sub>m</sub>3e; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>11c; L<sub>m</sub>18e; L<sub>m</sub>19d; L<sub>m</sub>20a

#### Interdictii definitive:

- nu exista in zona

### Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Aceste reguli, se refera la propunerile de amplasare a cladirilor pe parcele existente sau pe parcele propuse. Conform art.30 din R.G.U. parcela pentru locuinta trebuie sa aiba:

- a) front la strada minim 8 m pentru cladiri insusite si minim 12 m la cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insusite si respectiv 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate
- c) adincimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

#### Orientarea fata de parcelele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor, se face conform art.17 al R.G.U. Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incit sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit, amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau 2 ore in perioada 21 febr. - 21.oct, cu unghiuri de incidenta ale razelor solare de peste 6° si 20° orizontal.

#### Amplasarea fata de drumuri publice:

Conform art.18 al R.G.U. prin zona drumului public se intlege ampriza, fisiiile de siguranta si fisiiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate cf.legii.

Toate amenajarile din zonele de protectie a drumurilor, trebuie sa asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fara sa afecteze buna defasurare a circulatiei.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate al administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, in invatamint si de exploatare;
- b) paraje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare - magazine, restaurante);
- c) conducte de alimentare ci apa, canalizare, retele termice, telefonice, transport gaze.

Zona de siguranta a drumului public necesar inaintea insusirii constructiilor, sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate semnalizarii rutiere, acostamente, piste pentru biciclisti, plantatii, necesare protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

#### Amplasarea fata de cai ferate:

Conform art. 20 din R.G.U.:

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) constructii si instalatii pentru exploatarea si intretinerea cailor ferate;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linii automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora.

In sensul prezentului regulament prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intlege fisia de teren indiferent de proprietar, cu latime de 100 m, masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si alta a cailor ferate.

#### Amplasarea fata de aliniament:

Prin aliniament se intlege limita dintre domeniul privat si cel public. Fata de aliniament cladirile pot fi amplasate pe aliniament retras.

a) In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

Subzone: L<sub>m</sub>3a; L<sub>m</sub>3b; L<sub>m</sub>4a; L<sub>m</sub>4b; L<sub>m</sub>4c; L<sub>m</sub>5a; L<sub>m</sub>5b; L<sub>m</sub>6a; L<sub>m</sub>6b; L<sub>m</sub>6c; L<sub>m</sub>11a; L<sub>m</sub>11b; L<sub>m</sub>16a; L<sub>m</sub>16b; L<sub>m</sub>17a; L<sub>m</sub>17b; L<sub>m</sub>17c; L<sub>m</sub>18a; L<sub>m</sub>18b; L<sub>m</sub>18c; L<sub>m</sub>18d; L<sub>m</sub>19a; L<sub>m</sub>19b; L<sub>m</sub>19c;

retragerea constructiilor fata de aliniament, se poate face din motive functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgromotului si a nocivitatilor).

In zonele libere de constructii alinierea se face pe baza documentatiilor PUD sau PUZ.

Subzone: L<sub>m</sub>3e; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>11c; L<sub>m</sub>18e; L<sub>m</sub>19d; L<sub>m</sub>20a;

b) Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale sau pentru a da posibilitate largirii drumurilor.

Subzone: L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>3d; L<sub>m</sub>4c; L<sub>m</sub>6e

In ambele situații, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ( $H < D$ ).

Inaltimea maxima a cladirilor de locuit individuale s-a fixat la P+2+m cu inaltimea cornisei maxim 10 m.

#### Amplasarea in interiorul parcelei:

Articolul 24 din R.G.U. specifica:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil;

Art.612 - distanta de la fereastra sau balcon de pe fatada laterală cu vedere spre vecini pînă la limita de proprietate a vecinului trebuie să fi minimum 1,90 m;

Art.615 - în legătura cu picatura de strasina pe proprietatea vecinului - în caz de clacan se poate amplasa cladirea pe mejdie cu consimtamintul vecinului.La amplasarea a două clădiri pe aceeași parcelă distanța minima trebuie să fie egală cu jumătate din inaltimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru locuințe accesele trebuie să asigure:

- accese carosabile pentru locatari;

- în interiorul zonelor parcelate accesele cu lungime de max. 25 m vor avea latimea de 3,5 m, daca lungimea este mai mare se prevad supralargiri de depasire.

#### 3.3. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

In localitatea Bors, sursa de apa este forajul de mediu adincime din incinta S.C. PROD-AGRO-SERVICE.Se impune realizarea unei noi surse de apa, a unei gospodarii de apa proprii si extinderea retelelor de distributie.Canalizarea apelor uzate menajere din gospodariile populatiei se face in sistem local, constituind o sursa de poluare a mediului.Se impune realizarea sistemului de canalizare si extinderea retelei de alimentare, precum si finalizarea lucrarilor de la statia de epurare.

Articolul 27 din R.G.U. specifică: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalările de canalizare și de energie electrică. Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt considerate neconstruibile.

#### 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

Zonile neconstruite din localitățile Bors-Santion, se vor mobila numai prin documentații de urbanism P.U.D.- P.U.Z., care rezolvă divizarea zonei respective și stabilesc:

- dimensiunea, forma și suprafața loturilor;
- regimul de construcție: izolat, cuplat și însiruit;
- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare.

Parcelările trebuie să respecte regulile de amplasare și conformare a Regulamentului General de Urbanism. Suprafetele minime ale parcelelor, conform art.30 din R.G.U. sunt de minim 150 mp la clădiri însiruite și minim 200 mp la clădiri cuplate sau izolate. Frontul la strada este de minim 8,0 m la clădiri însiruite și de minim 12,0 m la clădiri izolate sau cuplate.

#### Aspectul exterior al construcțiilor:

Se va尊重a caracterul general și compozitia urbana a zonei și a materialelor de construcții utilizate.

Cerintele privind conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fățadei, se referă la:

- conformarea volumului - pantă acoperisului, înalțimea cornisei, armonizarea cu frontul construit existent;
- proporții și tratarea arhitecturală se referă la proporții plin - gol
- materiale - textura, culoare;
- aspect urbanistic pitoresc.

#### Procentul de ocupare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului (POT), exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului (suprafața inscrisă în cartea funciară).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr.2 din R.G.U.

Procentul maxim se stabilește în funcție de destinația zonei sau funcțiunea stabilită prin P.U.G.

Zonile rurale, conform anexei nr.2 subpunktul 2.1.4., cuprind suprafețe de teren cu funcțiunea stabilită prin P.U.G.

Zonile rurale, conform anexei nr.2 subpunktul 2.1.4., cuprind suprafețe de teren cu funcțiune dominantă agricolă și stabilește procentul maxim la 30 %.

Pentru zonele care vor fi parcelate, PUD-ul sau PUZ-ul va stabili procentul de ocupare a terenului cu conditia ca sa se incadreze in limita maxima:

<u>Exemplu:</u>	Loturi de 600 mp: POT max: 25 % - constructii P
	22 % - constructii P+1 etaje
	20 % - constructii P+2 etaje
	Loturi de 1000 mp: POT max: 20 % - constructii parter
	18 % - constructii P+1 etaje
	10 % - constructii P+2 etaje

Pe baza documentatiilor de urbanism aprobat in conditiile legii, autoritatile administratiei publice locale pot stabili in situatii deosebite, determinate de specificul localitatii, valori mai mari ale POT decit cele stabilite prin Regulament.

## I.S - Zona de institutii si servicii publice

### Capitolul 1 - Generalitati

#### 1.1. Tipuri de subzone functionale:

- unitati de institutii administrative: Subzona IS.2ad
- unitati de institutii de invatamint: Subzone - IS.2i; IS.6i; IS.7i
- unitati de sanatate: Subzone - IS.2s; IS.6s/ Bors
- unitati comerciale: Subzone - IS.1co; IS.2co/a; IS.2co/b; IS.2co/c; IS.3co/a; IS.3co/b; IS.3co/c; IS.3co/d; IS.3co/e ; IS.3co/f ; IS.3co/g ; IS.3co/h; IS.3co/j; IS.3co/l; IS.6co; IS.9co/1; IS.14co/1; IS.14co/2; IS.15co; IS.15co/1; IS.15co/2; IS.16co; IS.17co/a; IS.17co/b; IS.17co/c; IS.18co/a; IS.18co/b; IS.19co/a; IS.19co/b
- unitati de servicii cazare - turism: Subzone - IS.3.t/a; IS.3t/b; IS.14/t; IS.14t/1; IS.14t/2; IS.15t/1
- unitati de servicii publice: Subzone - IS.2sp/a; IS.2sp/b; IS.5sp; IS.6sp/a; IS.6sp/b; IS.7sp; IS.17sp; IS.3sp/1; IS.14sp/1; IS.14sp/2
- unitati de cultura: Subzone - IS.2cu; IS.17cu
- unitati de culte: Subzone - IS.6c; IS.17c
- unitati speciale (vama Bors): Subzone - IS.1v; IS.1v/1
- unitati monumente: Subzona IS.28m

#### 1.2. - Functiunea dominanta a zonei:

- zona de institutii si servicii publice la nivel de comuna si servicii publice pentru populatia in tranzit

#### 1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:

- locuinte;
- spatii recreere, sport, cai de comunicatie

### Capitolul 2 - Utilizare functionala

#### Utilizari permise

Sunt permise unitati de institutii si servicii publice din toate domeniile, unitati comerciale, de prestari servicii nepoluatoare, zone de locuinte cu functiuni complementare, zone de agrement, sport, zone verzi amenajate.

#### Utilizari permise cu conditii

Pentru orice amplasament cu functiuni altele decit locuinte este obligatoriu P.U.D sau P.U.Z.

#### Utilizari interzise

Unitati poluatoare, producatoare de noxe sau care prezinta riscuri tehnologice.

### Interdictii temporare

Mobilarea unor terenuri din zona centrala se pot face numai prin studii de urbanism PUD sau PUZ, pina atunci se instituie interdictie temporara de constructie.

Interdictii definitive: - nu exista in zona

## Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Pentru a fi construibila o parcela pentru o institutie publica sau servicii de orice fel, trebuie sa indeplineasca anumite conditii:

- sa aiba o suprafata minima de 150 mp;
- sa aiba un front la strada de minim 9,0 m la cladiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la cladiri izolate. Subzone: IS.3co/1; IS.3sp/1; IS.14sp/1; IS.14sp/2; IS.9co/1; IS.14co/1; IS.14co/2; IS.15co/1; IS.15co/2; IS.14t/1; IS.14t/2; IS.15/1

### Orientarea fata de punctele cardinale

In zona centrala conform P.U.G.-ului Bors exista unitati administrative; financiar-bancare, invatamint, sanatate, cultura si comert. Localitatea Bors are insa un regim mai special fiind punct de granita cu vama si graniceri la vestul tarii cu Ungaria. Prezenta acestui obiectiv pe artera DN.1- E60, face ca interesul dezvoltarii localitatii Bors cuplata cu Santion sa fie axat pe modernizarea prin mobilarea de-o parte si de alta a DN.1-ului cu constructii destinate serviciilor publice, comert, turism + agrement si industrie nepoluanta.

Astfel pentru: constructii de birouri administrative se recomanda orientarea in asa fel sa asigure insorirea birourilor si a spatiilor pentru public, constructiile comerciale vor fi orientate cu spatiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite si anexe spre nord. Terenurile de sport, agrement in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud.

### Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art.18 al R.G.U. prin zona drumului public se intlege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului, parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de-o parte si de alta a amprizei drumului destinata exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Este interzisa amplasarea de chioscuri in zona de protectie a drumurilor publice.

Luind in considerare amplasarea unei zone de servicii publice, comert, turism si industrie de-a lungul drumului national DN.1 trebuie respectate o serie de prescriptii care reglementeaza aceasta relatie (construirea unui nou drum de exploatare locala si realizarea unei intersectii cu supratraversarea DN). Conform plansei de Reglementari 2/A<sub>1</sub>, din axul drumului national DN1 - E60 se va masura 25 m pina la alinierea terenurilor cu constructii.

Autorizatiile de constructie trebuie sa aiba avizul Administratiei Nationale a Drumurilor si subzonele IS.3co/1; IS.3co/h; IS.14co/1; IS.14co/2; IS.15co/1; IS.15t/1; IS.15co/2.

#### Amplasarea fata de aliniament

Institutiile si serviciile publice amplasate in zona de centru vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate:

- pe aliniament
- retras de la aliniament - pastrind regimul de aliniere a constructiilor din zona
- la intersectii - retrageri necesare pentru asigurarea vizibilitatii;
- retragerile fata de aliniament trebuie sa tina cont si de posibilitatea largirii drumurilor DN1 - E60.

Regula stabilirii inaltimei maxime a constructiilor:  $H < D$  - inaltimea trebuie sa fie mai mica decit oricare punct al fatalei de pe aliniamentul opus. Inaltimea maxima a cladirilor din zona va fi  $P+2+M$  cu inaltimea cornisei de max. 12 m.

Subzone: IS.3co/1; IS.3co/h; IS.14co/1; IS.14co/2; IS.15co/1; IS.15t/1; IS.15co/2.

In zona drumului DN1 conform plansei de reglementari 2/A<sub>1</sub> intre localitatea Bors si Santion, aliniamentul s-a fixat la 25 m de-o parte si de alta a drumului din axul sau. Prin orice amplasament in aceasta zona este obligatoriu prezentarea unei propuneri urbanistice pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.

#### Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art.24 din R.G.U., autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In cazul amplasarii mai multor constructii pe aceeasi parcela, distanta intre ele trebuie sa fie egala cu jumatarea inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m. Distanta se majoreaza la 4,0 m daca cladirea pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati existenta de locuire.

### 3.2. - Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei de stat

Conform art.22 din RGU, se specifica:

- 1) autorizarea executarii constructiilor se face numai ;a distanta de 500 m fata de fisia de protectie a frontierei de stat catre interior;
- 2) se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile anexe, terminalele vamale si alte constructii si instalatii, care se pot amplasa cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Subzona IS.1v.

### 3.3. - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Conform art.20 din RGU se precizeaza:

- Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan, se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor - a) subtraversarea liniilor de cale ferata, de retele de telecomunicatii, energie electrica, gaze, produse petroliere, tehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se interzice amplasarea oricaror constructii fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare sau orice lucrari ce ar perturba existenta infrastructurii feroviare.

Zona de protectie a infrastructurii este la 100 m cu 20 m distanta de axul caii ferate ca zona de siguranta.Se accespta zona halotelor CFR si a cantonului CFR amplasate in zona de protectie a liniei ferate.Subzona IS.5sp; IS.6sp/b; IS.7sp.

### 3.4. - Expuneréa la risturi tehnologice:

Articolul 11 din RGU precizeaza:

- 1) Autorizarea constructiilor (a institutiilor si serviciilor publice) in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum zona de protectie a conductei cu gaz este interzisa.Amplasarea obiectelor enumerate mai sus in zona de 50 m din ax de-o parte si de alta a conductei de gaz, se face numai in conditiile ND-3915 cu aprobatia ROMGAZ-Medias.Subzone: IS.14sp/1; IS.14co/1; IS.14t/1; IS.14sp/2; IS.14co/2; IS.14t/2.

### 3.5. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Orice parcela trebuie sa aiba acces la drumul public direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.Conform art.25 din RGU impreuna cu anexa nr.4 trateaza numarul si configuratia acceselor la toate tipurile de institutii.Pentru o panela de colt accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

Pentru toate constructiile (altele decit locuinte), amplasate in zona centrala a localitatii, se vor elabora documentatii de urbanism, care vor respecta toate prescriptiile ale R.G.U. in legatura cu:

- accesele carosabile - art.25, anexa 4
- accesele pietonale - art.26

La drumuri de categoria III (2 benzi), accesele se asigura cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare, iesire).

#### Utilizari permise

Constructii ale caror accese carosabile respecta normele de siguranta.

#### Utilizari admise cu restrictii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil sau care nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, trebuie sa obtina avizul unitatii teritoriale de pompieri.

#### Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile in conformitate cu prevederile legii. Accesele pietonale la institutiile si serviciile publice trebuie sa fie separate de cea carosabila.

#### 3.6. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Orice constructie nou, conform art.27 din R.G.U., constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice.

Localitatea Bors-Santion dispune de alimentare cu apa si canalizare fiind necesara extinderea retelelor si folosirea statilor de epurare. Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Realizarea retelelor se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995.

Conform legislatiei in vigoare retelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

#### 3.7. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

##### Aspectul exterior al constructiilor

Se va respecta caracterul general si compozitia urbana a zonei:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructii utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului;
- conformarea volumului (panta acoperis, rezolvare cornisa, joc de inaltime fata de vecinatati);
- proportii si tratarea arhitecturala (raport plin-gol).

### Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de respectarea regulilor de ocupare a terenului in Anexa 2 al R.G.U.:

- pentru zonele rurale P.O.T. = 30 %.

Conditii de amplasare in cadrul terenului sint functie de obiectivul propus.

Zone centrale 80 %

Zone comerciale 85 %

Zone mixte 70 %

Zone tirustice cu amenajari sportive:

- constructii 50 %

- alei, drumuri, paraje 20 %

- spatii verzi 30 %

### 3.8. - Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi si imprejmuire:

La elaborarea studiilor de urbanism pentru amplasarea dotarilor, se va tine cont de amenajari cu spatii verzi, plantatii si paraje. Valorile vor fi in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la R.G.U.

Valorile din anexa sunt orientative, ele vor fi corelate cu specificul zonei si a localitatii.

Necesarul de paraje, va fi dimensionata conform prevederilor Normativului P.132/93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

## I.D.A. - Zona unitati industriale si agricole

In cadrul Planului Urbanistic General - comuna Bors, s-a studiat in Reglementari planse nr.2/A<sub>1</sub> posibilitatea realizarii unor obiective de servicii publice si turism in scopul revitalizarii economice si demografice, valorificind resursele existente si anume:

- axe majore de circulatie rutiera si feroviara - traseu national si judetean;
- zona sub influenta polului de dezvoltare importanta judeteana si a municipiului Oradea.

P.U.G. - detaliaza modul de reglementare a interventiilor in teritoriu cu permisiuni si restrictii pe subzone functionale.

### Capitolul 1 - Generalitati

#### 1.1. Tipuri de subzone functionale:

- Industrie si depozite nepoluante existente: S.C. PETROVEST S.A.; Balastiera-IFOR S.A.; S.C. ANANA-SERV-TRANS S.R.L.; S.C. IFOR S.A. (depozit fier vechi); S.C. FRIGOEXPRES; S.C. ALPIND-conf.metalice; S.C. DOMO at.timplarie; S.C. PROD-AGRO-SERV (sediul); S.C. MONTANA; Depozit Fabrica Bere; Statie pompare apa - sere - Oradea; balastiera; S.C. MICHLEA - imbuteliere alcool; S.C. MICHLEA - atelier confectii; EB.Incaltaminte-RERMANI; Dep.IFOR (in teritoriu)

Subzone: IDn.1a; IDn.3a; IDn.4a; IDn.5a; IDn.6a; IDn.11a; IDn.15a; IDn.15b; IDn.15c; IDn.16a; IDn.16b; IDn.16c; IDn.19a; IDn.19b; IDn.19c; IDn.22a; IDn.22b; IDn.23a; IDn.29a.

- Unitati agricole, depozite si de deservire agricola existente, nepoluante: sediu CAP; S.C. PROD-AGROSERVICE; S.C. AGROSERV-Episcopia Bihor

Subzone: A.12a; A.12b; A.12c

- Unitati agricole, depozite si de deservire agricola propuse; interzise constructii pina la elaborare documentatii PUD sau PUZ

Subzone: An.12a/1; An.12a/2

- Unitati de industrie, depozite nepoluante propuse; interzise constructii pina la elaborare documentatii PUD - PUZ

Subzone: In.10a/1; In.11a/1; In.14a/1; In.14a/2; In.15a/1; In.15a/2; In.22a/1; In.23a/1; In.25a/1; In.26a/1; In.27a/1

- Interzise constructii fara avizul organelor administratiei publice

Subzona In.9A

#### 1.2. - Functiunea dominanta a zonei:

- intreprinderi industriale, depozite, industrie mica, activitati agricole nepoluante

### 1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:

- cai de comunicatie rutiere si feroviare cu constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare;
- servicii compatibile acestor functiuni: servicii publice, turism de tranzit, comert.

## Capitolul 2 - Utilizare functionala

### Utilizari permise

- activitati de productie industriale, agro-industriale sau de depozite nepoluante  
Subzone: IDn.1a; IDn.3a; IDn.4a; IDn.5a; IDn.6a; IDn.11a; IDn.15a; IDn.15b; IDn.15c; IDn.16a; IDn.16b; IDn.16c; IDn.19a; IDn.19b; IDn.19c; IDn.22a; IDn.22b; IDn.23a; IDn.29a; A.11a; A.11b; A.11c

### Utilizari permise cu conditii

- intreprinderi industriale/agricole cu conditia existentei unui P.U.D. sau P.U.Z. cu respectarea conditiilor (unde este cazul de apropiere de calea ferata) zonelor de protectie fata de DN.1, obtinerea avizelor de la autoritatile competente (Ministerul Transporturilor, Administratia Nationala a Drumurilor) si obtinerea avizului organelor administratiei publice in fisia de 500 m de granita.

Subzone: An.12a/1; An.12a/2; In.10a/1; In.11a/1; In.14a/1; In.14a/2; In.15a/1; In.15a/2; In.22a/1; In.23a/1; In.25a/1; In.26a/1; In.27a/1; In.9A

### Utilizari interzise

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru apa, aer si sol;
- unitati care prezinta pericol de risc tehnologic;
- amplasarea de unitati industriale, agricole sau depozite care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre DN1-E60 sau zona C.F.; astfel de unitati vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

### Interdictie definitiva

- nu este cazul

## Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Aceste reguli, se refera la propunerile de amplasare a cladirilor pe parcele existente sau propuse, tinind cont de necesitatile tehnologice si de prescriptiile R.G.U.

### Amplasarea fata de drumurile publice

Luind in considerare ca o zona mare de industrie este propusa de-a lungul drumului DN.1-E60, trebuie respectate o serie de prescriptii si normative care reglementeaza aceasta relatie. Amplasamentul terenurilor incepe de la 25 m din axul drumului, de-o parte si de alta, fiind prevazute benzi suplimentare de circulatie si un pasaj nord de subtraversarea DN.1. Autorizatiile de constructie vor avea avizul Administratiei Nationale a Drumurilor. Toate zonele din localitatile Bors-Santion pentru industrie si agricultura, vor avea la baza studii de PUD sau PUZ privind accesele si modul de organizare a incintelor.

Subzone: In.10a/1; In.11a/1; In.14a/1; In.14a/2; In.15a/1; In.15a/2; In.22a/1; In.23a/1; In.25a/1; In.26a/1; In.27a/1; In.9A; An.12a/1; An.12a/2

### Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.

Pentru zonele propuse a se forma intre zona CF si drumul DN.1, exista posibilitatea in afara accesului din DN.1 si a accesului prin linii de garare. Rezolvarea in detaliu va fi analizata in cadrul detaliilor PUD sau PUZ.

Articolul 20 din RGU - specifica ca in zona de protectie 100 m din axul caii ferate se interzice amplasarea oricaror constructii fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale inflamabile, plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar promova alunecari, surpari ale solului, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

Subzona In.25a/1

### Amplasarea zonei de depozite fata de fisia de protectie a frontierei de stat

In localitatea Bors in partea de sud fata de zona vamii este prevazuta o zona de teren rezervata pentru depozite industriale.

Conform articolului 22 din RGU - Autorizarea executarii constructiilor se face numai la distanta de 500 m fata de fisia de protectie a frontierei de stat. Plansa de Reglementari 2/A<sub>1</sub> reliefaza grafic aceasta zona care este cu interdictie de constructii pina la obtinerea avizului organelor administratiei publice.

Subzona In.9A

### Expunerea la riscuri tehnologice

In localitatile Bors-Santion, pe teritoriul administrativ al localitatii Santion se afla conducta de gaz ROMGAZ-MEDIAS.

Conform art.11 din RGU - Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Amplasarea obiectelor de orice fel (depozite, statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate si cladiri izolate, drumuri, cai ferate, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoaie, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND-3915 cu aprobarea ROMGAZ-MEDIAS.

Sunzone: In.14a/1; In.14a/2; In.25a/1; In.26a/1

In aceste zone de protectie a conductei de gaz este 50 m din ax sub care nu se admite nici o constructie.

#### Amplasarea fata de interiorul parcelei existente

Unitatile industriale sau agricole amplasate in zone de locuit sau in apropiere, sau de servicii, trebuie sa respecte distantele minime obligatorii ale zonei respective si sa aiba zona de protectie de plantatie.

Subzone: In.10a/1; IDn.11a; In.11a/1; In.15a/1; In.15a/2; In.22a/1; In.23a/1; In.25a/1; In.26a/1

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu  $H/2$ , dar nu mai putin de 4,0 m, daca se invecineaza cu zona de locuit atunci se majoreaza la 6,0 m.

#### Amplasarea fata de aliniament

Conform regulamentului PUZ - aliniamentul la DN.1 s-a fixat la 35 m fata de axa drumului si la 120 m aliniamentul pentru amplasarea constructiilor fata de axa cailor ferate.

Subzone: An.12a/1; An.12a/2; In.25a/1

#### Accese carosabile

Reglementarile din plansa nr.2/A, analizeaza posibilitatea realizarii acceselor in zona industriala printr-un drum de exploatare locala propus de-o parte si de alta a drumului DN.1-E60.Zonele respective in studiile de PUD sau PUZ vor analiza accesele carosabile in incinte, care sa asigure in acelasi timp posibilitatea interventiei in caz de incendiu.

Subzone: In.15a/1; In.15a/2; In.22a/1; In.23a/1; In.25a/1; In.26a/1

#### Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta

Orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale, agro-industriale si agricole, trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, energiei electrice, a canalizarii din zona respectiva, conform articolului 27 din RGU.Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

In cazul cind nu exista in zona echipare centralizata, fiecare incinta trebuie sa-si rezolve aceste necesitati individual functie de profilul lor si pentru a asigura necesarul de consum si rezerva de incendiu.

### 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor.

#### Parcelarea

Plansa nr.2/A, Reglementari localitatea Bors-Santion, reliefaza grafic zonele de industrie, depozite, zonele agricole, ce urmeaza ca pe baza de studii PUD sau PUZ sa fie impartite in parcele. Parcelele in detaliu vor putea fi rezolvate atunci cind vor apare comenzi concrete. Atit inaltimea, cit si sistemul de constructie (inchis, grupat, pavilionar), vor fi impuse prin studii de urbanism; se propune ca inaltimea maxima de 15,0 m sa fie bine justificat cu aprobarea compartimentului de specialitate.

#### Procentul de ocupare a terenului

Conform R.G.U. - anexa 2 -, in zona industriala existenta nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru zonele propuse acest procent se va determina prin studiu de fezabilitate. Indicatorii maximi admisi pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propune:      POT max: 50 %  
                        CUT max: 1,5

### 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi si imprejmuire:

Conform art.33 al R.G.U. si a anexei nr.5 la constructii industriale vor fi prevazute paraje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10,0 - 100,0 mp un loc de parcare la 25,0 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100,0-1000,0 mp un loc de parcare la 150,0 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000,0 mp un loc de parcare la la o suprafata de 100 mp;

Conform anexei 6 , spatiile verzi si aliniamentele cu rol de protectie, trebuie sa fie min. 20 % din suprafata totala a terenului.

S.P. - Zona de agrement, odihna, sport, turism,  
zona verde de protectie

Capitolul 1 - Generalitati

1.1. Tipurile de subzone functionale:

- zona de agrement -sport, turism propuse

Subzone: SP.3sp; SP.14sp; SP.15sp

- zone verzi - aliniament - parc

Subzone: SP.2p; SP.3p; SP.5p; SP.4p; SP.21p

- zone verzi - odihna si recreere

Subzona SP.a/1

- zone verzi - perdea de protectie

Subzone: SP.8pp; SP.13pp; SP.15pp; SP.21pp; SP.24pp; SP.25pp

1.2. - Functiunea dominanta a zonei:

- amenajari pentru agrement, plantatii de protectie

1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:

- institutii publice si servicii nepoluante, care completeaza nivelul functiunii de baza a zonei

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a zonei

Utilizari permise

- amenajari de spatii plantate, zone de agrement

- amenajari de sportive; Subzone SP.3sp; SP.14sp; SP.15sp;

- amenajari de parc; Subzone SP.2p; SP.3p; SP.5p; SP.5p; SP.21p

- amenajari de odihna si recreere; Subzona SP.7a/1

- perdele de protectie; Subzone SP.8pp; SP.13pp; SP.21pp; SP.24pp; SP.15pp; SP.25pp

Pentru amenajarea zonelor, se va elabora obligatoriu studii urbanistice la nivel de PUD sau PUZ, prin care se va studia posibilitatile de acces, POT-ul si CUT-ul zonei, echiparea tehnico-edilitara.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Plansa de Reglementari nr.2/A<sub>1</sub> - localitatile Bors-Santion.

### Amplasarea fata de drumurile publice

Zonile de agrement vor fi protejate fata de drumurile publice prin plantatii de protectie, dar trebuie asigurat accesul carosabil si pietonal spre aceste zone - Reglementari pl.2/A<sub>1</sub>.

### Procentul de ocupare a terenului

Zona de agrement, fostă balastiera din partea de nord a vamii Bors, zona propusa a se amenaja pentru recreere, plimbare pe lac, este interzisa pentru constructii pînă la obținerea avizului organelor administrației publice. Fiind în apropierea frontierei de stat a României, art.22 din RGU specifică, ca autorizarea lucrarilor se face numai după 500 m față de fîsia de protecție către interior.

In zona constructiilor si amenajariilor sportive din restul localitatii, spatiile verzi vor avea un procent de cca. 30 % din totalul amenajarielor.

Anexa 4 din RGU pct.4.8 - pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7,0 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6,0 m latime

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement, se va asigura accesul carosabil separat pentru public, de accesul de serviciu si de intretinere.

Anexa nr.6 din RGU specifică proporțiile zonelor verzi pe categorii de constructii propuse în localitatile Bors-Santion:

- pentru constructii comerciale 2 - 5 % din suprafața totală a terenului;
- pentru constructii de turism, agrement 25 % din suprafața totală a terenului;
- pentru constructii si amenajari sportive minim 30 % din suprafața totală a terenului;
- pentru constructii industriale cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai putin de 20 % din suprafața totală a terenului

## G.C. - Zona gospodarie comunala

### Capitolul 1 - Generalitati

#### 1.1. Tipurile de subzone functionale:

- cimitir: GC.8c; GC.21c

- constructii si amenajari edilitare: TE.13a; TE.15a; TE.22a; TE.24a; TE.25a

NOTA: Amenajarile de salubritate, haldele de gunoi a localitatilor Bors-Santion sunt tratate in memoriu P.U.G. - Reglementari localitatea Bors-Santion - prin mutarea lor la halda de gunoi a orasului Oradea.

#### 1.2. - Functiunea dominanta:

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii

#### 1.3. - Functiuni complementare:

- nu se recomanda

### Capitolul 2 - Utilizare functionala

#### Utilizari permise

- cimitir - existent: GC.8c; GC.21c

- constructii si amenajari edilitare:

    - statii de epurare: TE.13a; TE.24a

    - foraje apa: TE.15a; TE.25a

    - statie pompare: TE.22a

#### Utilizari admise cu conditii

- cimitir - zona de protectie sanitara fata de zona de locuit

NOTA:

- amenajari de salubritate se vor muta la halda de gunoi a orasului Oradea.

### Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- caracteristicile parcelei, unde vor fi amplasate constructiile, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, vor fi stabilite conform normelor tehnice si specifice;

- aspectul exterior - se va asigura masarea cu perdele de plantatii a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

## C. - Zona cai de comunicatie si constructii aferente

### Capitolul 1 - Generalitati

#### 1.1. Tipurile de subzone functionale, cai rutiere si feroviare:

- cai rutiere: - drum national Cc.n
  - drum comunal Cc.c
  - strazi, ulite Cc.r
- cai ferate Cc.f

#### 1.2. - Functiunea dominanta:

- cai de comunicatie si constructii care deservesc in direct aceste zone

#### 1.3. - Functiuni complementare:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- conducte de alimentare cu apa, canalizare, retele electrice si de telecomunicatii.

### Capitolul 2 - Utilizare functionala

#### Utilizari permise la cai de comunicatie rutiere

- reteaua de strazi din intravilan, aparținând domeniului public;
- lucrări de terasamente;
- parcaje publice;

Toate aceste amenajari adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrări din zonele de protecție.

#### Utilizari admise la cai de comunicatie feroviare:

Cu avizul Ministerului Transporturilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se pot amplasa:

- construcții și instalatii aferente exploatarii și întreținerii liniilor CF, instalatii pentru tracțiune electrica, instalatii de semnalizare, centralizare, telecomunicatii și constructiile aferente acestora;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii situată în intravilan, se autorizează cu avizul R.A.N.S.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor

#### Utilizari admise cu conditii

- toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementarile urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcajele aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de incendiu și de explozie;

- accesele carosabile si pietonale, vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice speciale.

#### Utilizari interzise

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare afecteaza buna desfasurare a traficului sau prezinta riscuri de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor;
- in zona de protectie a infrastructurii CF, se interzice amplasarea oricaror constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucratie care ar provoca alunecari de teren sau alte riscuri naturale (inundatii);
- depozitarea, manipularea substantelor inflamabile, explozibile.

#### Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Referitor la cai de comunicatie rutiere art.18 din R.G.U. stabileste zonele de protectie ale drumurilor in functie de categoria lor.

In afara localitatilor la drumurile nationale, fisia de siguranta este fixata la 22,0 m din axul drumului.

In localitate in aceasta zona se includ trotuarele, rigolele, spatiile verzi, semnalizarea rutiera, iluminatul si retelele publice - aceasta distanta se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente.

In localitatile Bors-Santion, drumul national DN.1 este inclus in intravilan, zona de protectie s-a stabilit la 25,0 m din ax in partea stanga si dreapta pina la limitele de proprietati.

Referitor la caile de comunicatie feroviare - art.20 reglementeaza conditiile de amplasare a constructiilor fata de caile ferate. Se stabileste 100 m, pe ambele parti ale caii ferate zona de protectie a infrastructurii. In acelasi timp, se fixeaza din axul CF 120 m pe partea stanga si dreapta la traversarea teritoriului intravilan pina la aliniamentul construibil. Pentru executarea oricarei constructii in limita de 100 m (zona de protectie) este obligatorie obtinerea avizului R.A.S.N.C.F.R. si a Ministerului Transporturilor.

Este obligatorie amenajarea unei perdele de protectie verzi pe intreg traseul zonei feroviare, care penetreaza intravilanul localitatilor. Organizarea incintelor de pe traseul drumurilor publice sa aiba un aspect placut si sa fie plantate si inconjurate cu garduri vii.

## V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### T.A. - Terenuri agricole

Terenurile agricole din extravilan, cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pasuni, finete. În funcție de destinație, terenurile agricole sunt ocupate de construcții și amenajări care servesc nevoile producției agricole.

Necesitatea extinderii localităților conduce la includerea în intravilan a unor terenuri agricole. Aceste extinderi de intravilan sunt limitate de Legea nr.50/1991 și Legea fondului funciar nr.18/1991.

#### Utilizari permise

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr.18/1991;

#### Utilizari permise cu condiții

- retele tehnico-edilitare;
- construcțiile se vor amplasa cu obținerea acordului de mediu;

#### Utilizari interzise

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.