

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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRARII:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
DEȘFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA PARTER
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE
CAZUL),
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE SEMNALISTICA,
CU ACCES AUTO PENTRU DESERVIRE**

BENEFICIAR: **SC BUILDING STUDIO SRL SI SC TORINO CONSTRUCT SRL**

PROIECTANT: **PANNON PROIECT**

DATA ELIBERARII : **2021**

A. PRESCRIPTII GENERALE

I DISPOZIȚII GENERALE

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G. al localității. El explică și detaliază, sub

forma unor prescripții și recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Prin P.U.Z. s-au propus modificări pentru municipiul Beiuș față de ce s-a stabilit în PUG. Prin această modificare, se impune schimbarea destinației zonei de locuit în zona de prestări servicii. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementări cât și, ocuparea terenului într-un mod rațional și folosirea pentru o altă destinație se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

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

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

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

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

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

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

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

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare indicativ I9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumuri publice - clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație majoare, cu respectarea profilelor străzilor. Se menține aliniamentul existent pe strada Calea Bihorului.

Amplasare față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul

Amplasarea față de aliniament:

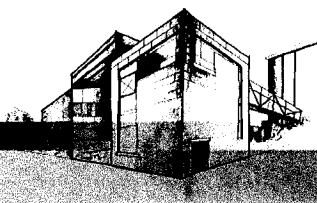
Se menține aliniamentul existent pe strada Calea Bihorului.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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



8. Reguri cu privire la echiparea edilitară:

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

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

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

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

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

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

10. Reguri cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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

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

Împrejuriri: Spre spațiu public alinamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri.

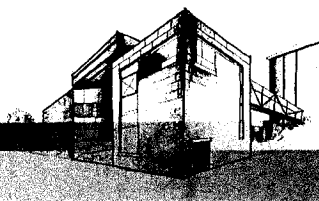
Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale:

Zonă prestări servicii **Scom**



Scom - Servicii și comerți

Generalități

Zonă cu funcțiuni prestări servicii.

Zone și subzone funcționale:

-Scom - zone de dotări servicii publice și comerț

Funcțiunea dominantă:

- este cea de servicii și comerț - centru comercial tip supermarket

Servicii de Interes general

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

UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- funcțiuni de institutii si servicii tehnice
- funcțiuni comerciale, supermarkete
- functiuni de administrarea afacerilor
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Utilizări permise cu condiții:

- functiuni comerciale, servicii cu conditia sa fie compatibile cu functiune de locuire
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

Utilizări interzise:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- vor avea front la stradă

- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m.
- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 500 mp.
- vor avea formă regulată

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se respecta aliniamentul existent pe strada Calea Bihorului.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil cu permiterea accesului pompiștilor pe una din laturi.

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Retragere față de limita posterioară de proprietate va fi minim 4,00 m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil (inclusiv poarta) va avea lățimea de 3m.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5. Locurile de parcare aferente investiției vor fi pe domeniul public.

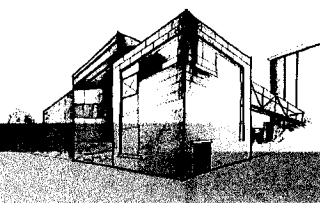
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de parter cu / fără etaj, P/P+1E

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape sau cu terasă.



- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetației (joasă, medie și înaltă).

- ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri.

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

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

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 70% - servicii, comerț

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,7 - servicii, comerț

INTOCMIT:
 Arh. NAGY TÓTA Zita

VERIFICAT:
 Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

