

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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

LUCRARE:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII
TERENULUI CU NR. CAD. 105951 IN INTRAVILAN CU FUNCTIUNEA
INSTITUTII SI SERVICII**

BENEFICIAR:

WESTFALEN CARS SRL prin reprezentant HERMAN MIHAI CIPRIAN

AMPLASAMENT:

Mun. BEIUS, nr. cad. 105951, jud. Bihor

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

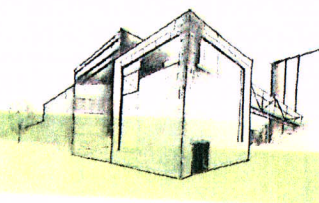
La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

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 căruia 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 unor terenuri, și introducerea în intravilan în vederea autorizării construcțiilor. 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 gunoierului și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

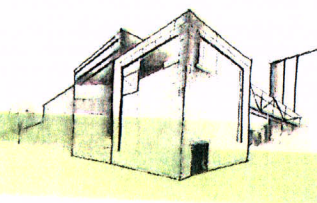
Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- 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 existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

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

Amplasarea față de aliniament: se face după cum urmează:
- se retragere de la strada locală de minim 3,00 m

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

7. Reguri cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese pietonale: se pot realiza accese pietonale lângă acces carosabil

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, alimentare cu gaz.

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+1E

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 aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi transparentă sau opac, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale:

Zonă servicii

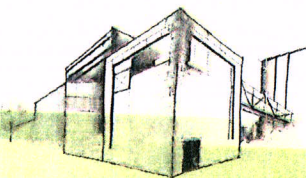
S - servicii tehnice

Zone și subzone funcționale:

- S - servicii tehnice

Funcțiunea dominantă:

- este cea servicii profesionale



UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto,
- echipamente publice specifice zonei service

Utilizări permise cu condiții:

- funcțiuni comerciale

Utilizări interzise:

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care, prin natura lor, prezinta un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulatie rutieră. Astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatie si mascate prin perdele de vegetatie înaltă si 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 30 m.
- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 500 mp.
- vor avea formă regulată

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragere cu minim 3,00 m de la aliniamentul stradal.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de minim 3 m.

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Retragere față de limita posterioară de proprietate va fi minim 3.00 m și respectarea Codului Civil.

- 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. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil (inclusiv poarta) va avea lățimea de minim 3m.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

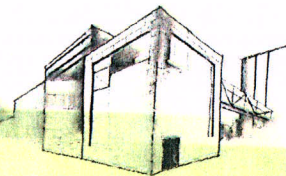
Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatiei (joasa, medie si inalta).

- ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente sau opaci, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

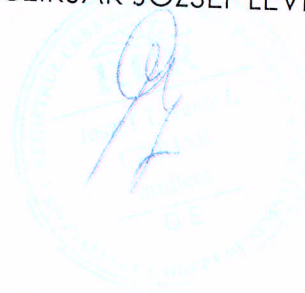
C.U.T. maxim = 1,5

INTOCMIT:

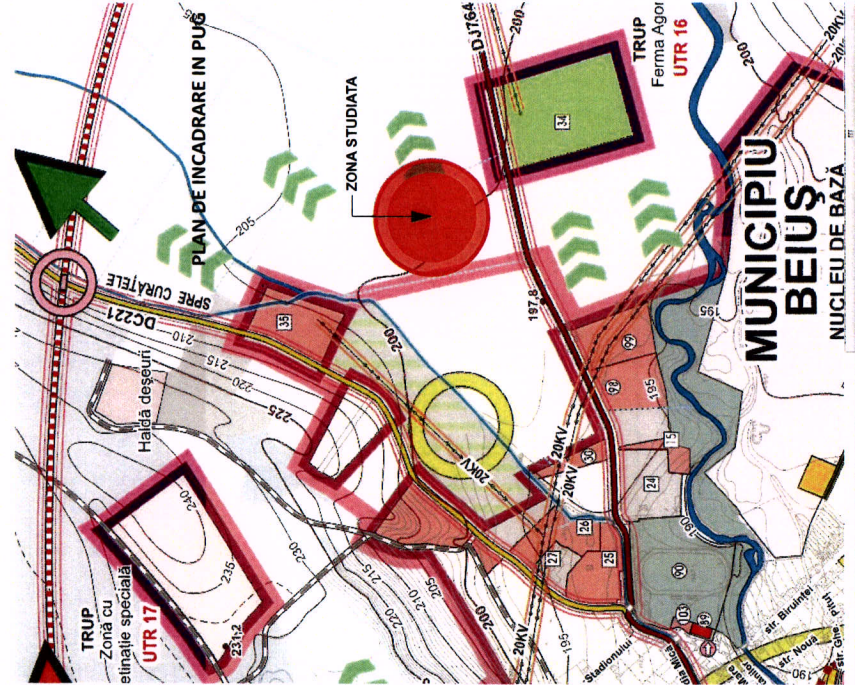
Arh. NAGY TÓTA Zita

VERIFICAT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

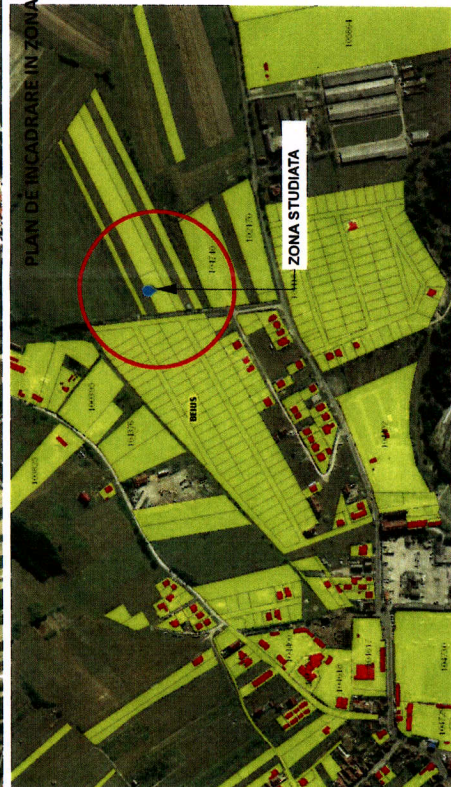


Mun. BEIUS, NR. CAD. 105951 - extravilan, jud. Bihor



Zona studiata - teren cu nr. cadastral 105951 - Teren arabil in extravilan conform PUG Beius.

Nr.	X	Y
1	298764.4	578445.1
2	298751.6	578473.3
3	298688.6	578441.9
4	298692.5	578409.2
5	298764.4	578445.1



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cermia	Referat / Expertiza nr. / Data	Beneficiar	Proiect nr.:
						951/2021
 PANNON PROJECT 0040 744 600 600 info@pannonproject.ro www.pannonproject.ro facebook.com/PannonProject				WESTFALEN CARS SRL reprezentant HERMAN MIHAI CIPRIAN Mun. Beius, str. Narcisilor, nr. 7, jud. Bihor Titlu proiect ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONA IN VEREDEA ÎNTRORUI CERI TERENULUI CU NR. 20/1989 IN ÎNTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA INSTITUTULUI SI SERVICIUL Mun. Beius, nr. cad. 109591, jud. Bihor		
Sef proiect:	ARH CZIRJAK J. Leventé	Scara:		Faza:		
Proiectat:	ARH NAGY TOTA Zita	1:1000		P.U.Z.		
Elaborat	ARH NAGY TOTA Zita	Elaborat:		Plansa nr.:		
		2021		U-01		
				PLAN DE INCADRARE IN ZONA		

LIMITE

●●●●●	LIMITA ZONEI STUDIATE
—	LIMITA CADASTRALE DE PROPRIETATE A TERENURILOR STUDIASTE
—	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
—	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

CATEGORIA DE FOLOSINTA

	TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
	ZONA DE LOCUIT EXISTENTA
	ZONA CANAL

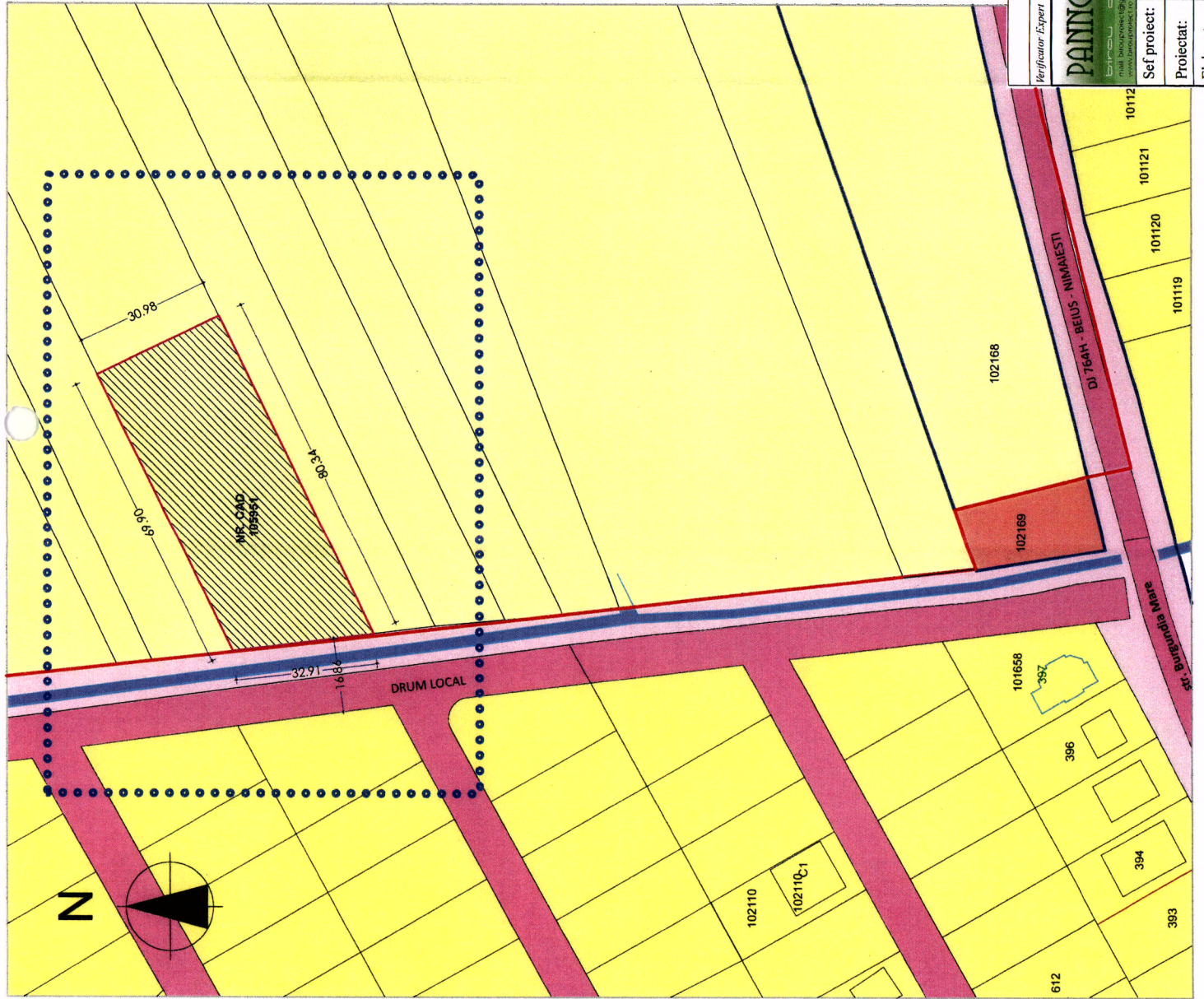
CIRCULATIA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

	DRUM LOCAL
--	------------

	TERENUL PENTRU CARE SE SOLICITA PUZ
--	-------------------------------------

BILANT TERITORIAL:
NR. CAD. 105951
S. TEREN = 2334 MP

POT existent = 0,00%
CUT existent = 0,00



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cernita	Referat/Expertiza nr.	Data
PANNON PROIECT	ARH CZIRIAK J. Levente			WESTALEN CARS SRL reprezentant HERMAN MIHAI CIPRIAN	951/2021
Sef proiect:	ARH CZIRIAK J. Levente			Mun. Beius, str. Narcisilor, nr. 7, Jud. Bihor	Faza:
Proiectat:	ARH NAGY TOTA Zita			INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI CU NR. CAD. 105951 IN INTRAVILAN, CU FUNCTIUNEA INSTITUTII SI A LOCUIT	P.U.Z.
Elaborat:	ARH NAGY TOTA Zita			Mun. Beius, nr. cad. 105951, Jud. Bihor	Plansa nr.:
				Titlu Plan:	U-02
					SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

LIMITE

●●●●●	LIMITA ZONEI STUDIATE
—	LIMITA CADASTRALE DE PROPRIETATE A TERENURILOR STUDIATE
—	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
—	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

CATEGORIA DE FOLOSINTA

—	TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
—	ZONA DE LOCUIT EXISTENTA
—	ZONA CANAL

CIRCULATIA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

—	DRUM LOCAL
---	------------

CATEGORII DE INTERVENTII

—	TEREN INTRODUS IN INTRAVILAN
—	ZONA SERVICII
—	ZONA EDIFICABILA A PARCELEI - zona constructiilor 50% din sp teren
—	ZONA PARCARE, ALEE DE CIRCULATIE
—	ZONA VERDE DE PROTECTIE VIZUALA
—	ACCES PROPRIU

RETEA EDILITARA

—	PRELUNGIRE RETEA ALIMENTARE CU APA
—	PRELUNGIRE RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
—	PRELUNGIRE RETEA DE CANALIZARE

SUPRAFATA TEREN nr. cad. 102169 - 2000 mp
LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA: 30.00m
- min 3.00m
ALINIAMENT
RETRAGERI MINIME DE LA MEJIDIA POSTERIOARA - min. 3.00m
RETRAGERI MINIME DE LA MEJIDIE LATERALE min.3.00m
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - min 5 locuri de parcare pe parcela

REGIM INALTIME P, P+1E

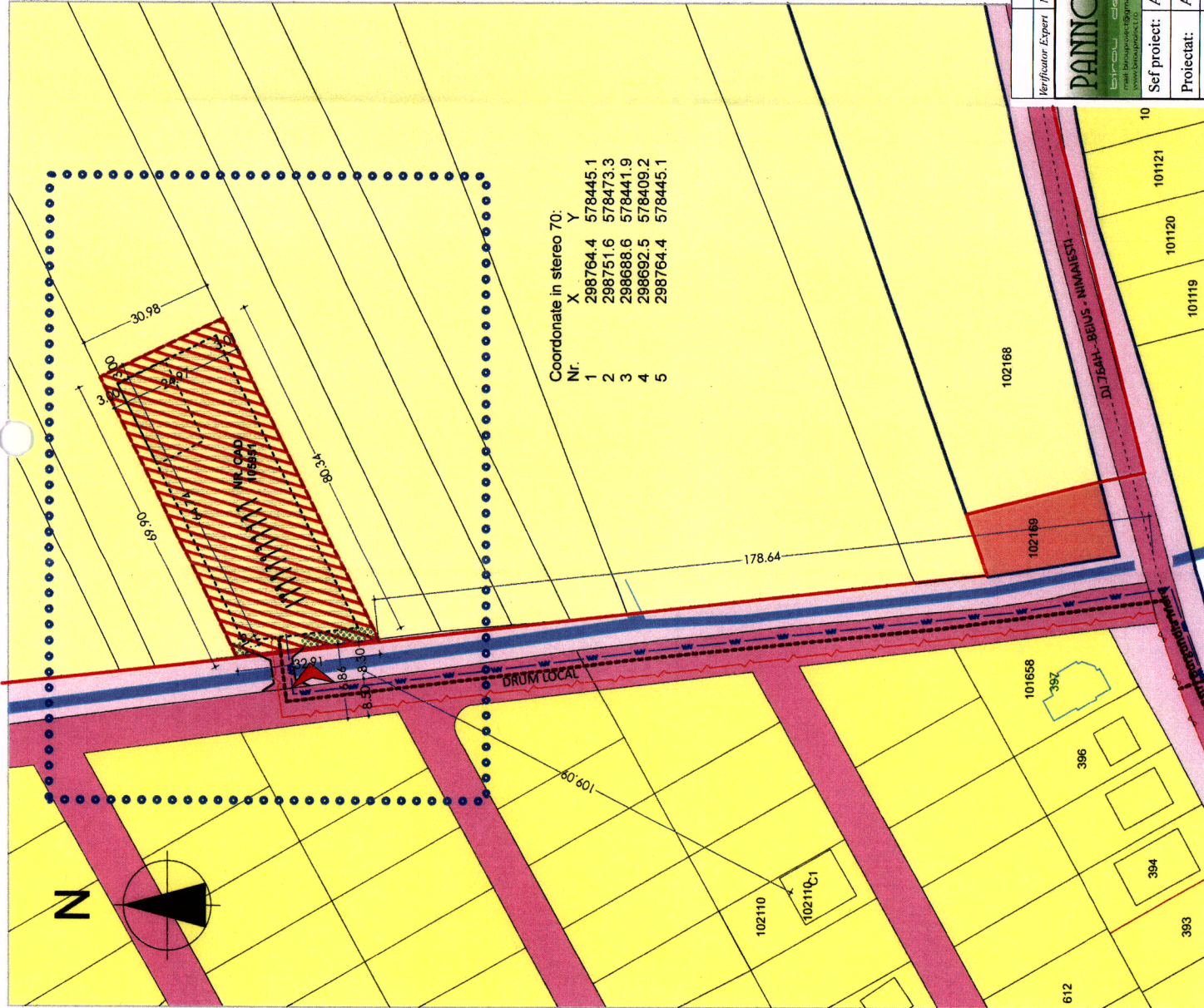
POT_{max}=50%
CUT_{max}=1,5

BILANT TERITORIAL teren nr. cadastral 105951:

ZONE	MP	%
ZONE AMPLASARE CLADIRI PROPUSA	1167	50,00
SUBZONA CALILOR DE CIRCULATIE, ALEI, PARCAJE	700	30,00
SUBZONA SPATII PLANTATE	467	20,00
TOTAL	2334	100

BILANT PARCARE:

SERVICIU	Nr. parcare
nr. locuri de parcare la 80 mp AU	
TOTAL parcare minim	10 loc



Verificator	Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat	Expertiza nr.	Data
PANNON PROIECT				WESTFALEN CARS SRL reprezentant HERMAN MIHAI CIPRIAN Mun. Beius, str. Narciselor, nr. 7, jud. Bihor			
Birou de proiectare				Proiect nr.: 951/2021			
Sef proiect: ARH CZIRJAK J. Levente				Faza: P.U.Z.			
Proiectat: ARH NAGY TOTA Zita				Planşa nr.: U-03			
Elaborat: ARH NAGY TOTA Zita				REglementari Urbanistice			

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI CU NR. CAD. 105951 IN INTRAVILAN, CU FUNCTIUNEA INSTITUTII SI SERVICII
Mun. Beius, nr. cad. 103931, jud. Bihor