

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

LUCRARE: INTOCMIRE PLAN URBNAISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER, GARAJ SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE

BENEFICIAR: Achim Iulius-Calin si Achim Loredana-Elena

AMPLASAMENT: jud. BIHOR, Mun. Beius, strada 1 Decembrie 1918, nr. Cad. 106659

A. PRESCRIPTII GENERALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Scopul regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind 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:

- o Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor
- o 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.
- o 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.

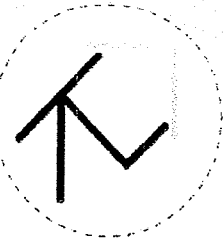
Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Prin P.U.Z. s-au propus modificări pentru Municipiul Beiuș față de ce s-a stabilit în PUG. Prin această modificare, se impune reglementarea unei parcele, în vederea autorizării construcțiilor de locuințe. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementări cât și ocuparea terenului într-un mod rațional și folosirea pentru destinația propusă se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

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

Referitor la perimetrul studiat, pentru întocmirea proiectului etnic se va solicita studiu geotehnic pentru fiecare construcție în parte, conform legislației în vigoare.



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:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona construibilă a P.U.Z.

- conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. preliminar are obligația să prevadă, la 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.

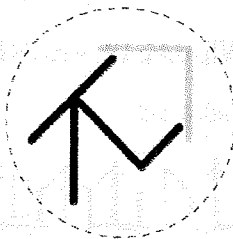
La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă sau la puțuri forate individual pentru se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

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 19/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Accesul la perimetrul studiat se va face direct din strada 1 Decembrie 1918 prin record simplu și nu se va interveni asupra profilului acestuia, se va realiza un acces pietonal și unul carosabil.
- Se va păstra frontal stradal existent de 15,05 m.l.
- Retragera la frontul de acces va fi de minim 6,00 m fata de limita de proprietate
- Retragerile laterale vor fi de minim 3 m pe o latura, iar pe cealalta cu respectarea Codului Civil.
- Retrageri spate vor fi de minim 10 m
- Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime maxim S/D+P+1E/M, însă în prima etapă casa de locuit se va edifica doar cu regim de înălțime parter;
- Se va amenaja un loc de parcare pe parcela beneficiarului.
- Se va respecta limita de protecție de minim 10 m măsurată de la albia minoră a Pârâului Valea Mare;
- Ca amenajări exterioare, în jurul construcțiilor vor fi prezente spațiile verzi, conform legislației în vigoare în procent de minim 20%;
- Poarta de acces carosabil va avea dimensiunea de minim 3,50 m.
- Pentru parcuri și alei carosabile în interiorul parcelelor se va alocă un procent de minim 30% din totalul terenului.
- La frontul stradal, gardul va fi amplasat cu o retragere de minim 6 m față de limita de proprietate.
- POT maxim propus = 50%
- CUT maxim propus = 1

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Acest acces este dispus în frontul stradal și asigură accesul carosabil în incintă având lățimea de min 3,50 pentru a putea intra mașinile de luptă ale pompierilor în caz de pericol de incendiu. Se vor respecta art. din R.G.U. referitor la Accese carosabile și Accese pietonale.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pe terenul studiat prin P.U.Z. nu există actualmente rețele edilitare. Se va proceda la respectarea articolului referitoare la acest aspect din R.G.U.

5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spații verzi plantate și articolul referitoare la împrejurimi. Împrejurirea terenului se va realiza cu o retragere de minim 6 m de la limita de proprietate dinspre drumul de acces, iar pe celelalte laturi ale terenului se va putea realiza pe limita de proprietate, înspre interiorul parcelei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

Potentialul de dezvoltare a zonei este confirmat de existența în zona a cailor de comunicație precum și posibilitatea extinderii rețelelor tehnico-edilitare. Perimetrul studiat va avea funcțiunea de locuințe individuale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- Utilizările premise sunt cele de tipul locuire.

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.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.

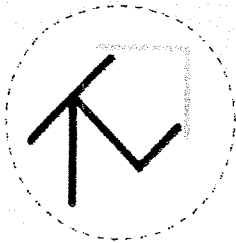
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura minim 1 loc de parcare în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de subsol/demisol, parter cu / fără etaj/mansardă. S/D+P+1E/M

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54. nr. Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR.:11/2023

Page 14 of 14

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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de turism.

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate noile branșamente se vor realiza cu acceptul și în conformitate cu soluția tehnică dată de furnizorii de utilități.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, drumuri interioare, parcaje și trotuare vor fi plantate cu gazon și vegetație joasă.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza cu o retragere de minim 6 m de la limita de proprietate dinspre drumul de acces, iar pe celelalte laturi ale terenului se va putea realiza pe limita de proprietate, înspre interiorul parcelei.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, cu înălțimi de maximă 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 fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

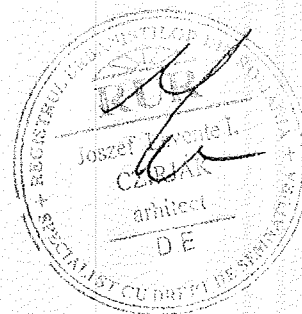
C.U.T. maxim = 1

INTOCMIT:

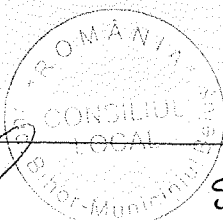
Arh. TAL ALEXANDRA-MĂDĂLINA

VERIFICAT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE



Președinte de sedință
Balogh Dragoș Gheorghe



Secretar General
Sorinel Seligian Alina