

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
«CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI ÎN MUNICIPIUL BEIUS»

STR. TARGUL MARE NR. 6, NR.CAD. 106224, MUNICIPIUL BEIUS,
JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- schimbarea zonificarii functionale a parcelei din zona de servicii publice si servicii administrative in zona de locuinte colective.

- Stabilirea functiunilor admise pe parcela.

- stabilirea inidicilor tehnici maximi admisi.

- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru viitoarele constructii

- stabilirea regimului de inaltime maxim admis.

În vederea construirii unui complex de locuinte colective cu un total de 32 de apartamente, respectiv patru cladiri a cate 8 apartamente fiecare.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

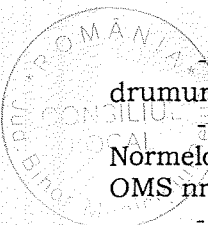
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- 
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 privind modificarea și completarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.
 - Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
 - Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
 - Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
 - Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
 - HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Codul civil.
 - Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
 - PUG Beius

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD: 106225.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelelor.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

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

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcela de teren studiată în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

LOT 1 : POT max: 35%,

CUT max: 0.9

LOT 2: POT: 0%

CUT: 0

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Obiectul lucrării PUZ este:

1. schimbarea zonificării funcționale a parcelei din zona de servicii publice și servicii administrative în zona de locuințe colective.

2. Stabilirea funcțiunilor admise pe parcela.

- stabilirea inidicilor tehnici maximi admisi.

- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară pentru viitoarele construcții

- stabilirea regimului de înălțime maxim admis.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. are o suprafață totală de 2 960.0 mp și este compusă dintr-o parcelă amplasată în intravilanul localității Beius.

Parcela cu nr.cad. 106224 este amplasată în zona funcțională:

IS 10 - zona cu destinația instituției publice și servicii

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. BEIUS:

Terenul studiat se află în intravilanul localității Beius, Județul Bihor, pe str. Targul Mare.

În vecinătatea parcelei cu nr. cad. 106224 există rețea de apă, canalizare, energie electrică și termică pe baza de apă geotermală și TVS

Accesul existent pe parcela cu nr. cad. 106224 se realizează în mod direct din strada Targul Mare.

Terenul cu nr. 106224 este amplasat în vecinătatea Văii Nimaiești și a Crisului Negru, fără însă a intra în zona de protecție a acestora.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: IS 10 - zona cu destinația instituției publice și servicii

Pentru realizarea accesului auto si pietonal la parcela se propune amenajarea unui drum cu profilul stradal de minim 8.40 m, care va permite accesul autovehiculelor la clădirile noi propuse si la spatiile de parcare amenajate in incinta.

In afara acestui drum cu sens dublu, incinta este imprejmuita de drumuri cu sens unic, avand profilul stradal de 5.0 ml, pentru a facilita manevrele de intrare / iesire in parcarile amplasate perpendicular pe drum.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 / 1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Constructiile propuse se vor amplasa pe Lot 1, Lotul 2 fiind destinat drumului de acces.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor. Retragerile propuse sunt următoarele

Retrageri propuse si rezultate in urma mobilarii lotului 1, fata de limita de proprietate initiala:

Retragere N-E : minim 10.0m - punct Nord, respectiv min. 17.73 m - punct Sud-Est

Retragere N-V : minim 4.50 m

Retragere S-E : minim 10.00 m

Retragere S-V : minim 4.50 m

Corpurile principale se vor amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru realizarea accesului la proprietate s-a ținut atat de caracteristile terenului (geometria acestuia) cat si de legislatia in vigoare.

Accesele auto sunt destinate exclusiv masinilor mici. Accesul de pe latura de Sud-Est s-a prevazut a se realiza prin racordarea incintei la marginea partii carosabile a Str. Targul Mare prin intermediul unor raze de 6.00 ml. De-a lungul acestei alei vor fi amenajate de asemenea locuri de parcare cu o retragere de min. 5.0 ml fata de fatadele constructiilor peopuse.

Pentru accesul de pe latura de Sud-Vest se propune amenajarea unei alei auto cu sens unic, avand latimea de 5.0 ml. Pentru iesirea din incinta se propune montarea indicatorului Stop si Obligativu dreapta. Iesirea se va face pe latura de Sud-Vest a incintei, printr-un drum cu sens unic avand profilul stradal de 5.0 ml. Circulatia va fi preluata de un drum cu sens unic realizat partial pe Lotul 1 si partial pe parcela vecina, cu nr. cad. 106225, articulat la drumul ce continua str. Targul Mare prin intermediul unor raze de 6.00 ml.

Tronsonul de strada cu dublu sens de circulatie va fi doar pe drumul ce continua str. Targul Mare, respectiv latura Nord-Est

In interiorul incintei proiectate se propune amplasarea unor constructii P+E+M /Er, avand o retragere fata de axul drumului ce continua Str. Targul Mare de min. 6.40 ml.

Se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu A.U.

In interiorul incintei studiate se propune amenajarea unui numar de 32 de parcare mici cu dimensiunile de 2.5 X 5.0 ml, amenajate conform planului de mobilare anexat, destinate exclusiv masinilor mici. Restul de locuri de parcare necesare vor fi asigurate pe latura de Nord – Vest, la limita de proprietate cu parcela cu nr. cad. 106225, unde va fi realizata o parcare comuna.

Toate loturile de parcare vor fi semnalizate orizontal (prin marcaj) cat si vertical, prin indicatoarele prevazute. Toate indicatoarele vor respecta normativele in vigoare.

Surgerea apelor in interiorul incintelor studiate se va realiza prin guri de scurgere proiectate in urma executarii proiectului tehnic.

Mobilarea in faza PUZ este cu caracter orientativ, solutia finala in faza DTAC va putea fi diferita fata de cea prezentata in faza PUZ, dar va respecta toate reglementarile impuse prin prezentul PUZ.

Lucrările de execuție a accesului vor fi semnalizate corespunzător pe toată durata execuției acestuia, vor fi executate în conformitate cu prevederile proiectului și a normelor de protective a muncii în vigoare.

9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regim de înălțime : S+P+M/Er – retragerea ultimului nivel va fi de min. 1.5 m fata de fatada principala

H.maxim coama: max. 12.0 m

H.maxim cornisa: max. 9.0 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Incalzire:

Incalzirea se va realiza prin racord si bransament la rețeaua de energie termica existenta, sau prin centrale electrice individuale.

Alimentare cu apa:

Cladirea propusa se va alimenta cu apa prin racord si bransament la rețeaua existenta.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existenta.

Racord electric:

Cladirea propusa va fi racordata la rețeaua electrica existenta in zona.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Suprafata initiala teren studiat in PUZ:

- Nr.Cad. 106224: 2 960.0 mp

Total zona studiata: 2 960.0 mp

Suprafata Loturi propuse :

LOT 1 : 1 641.0 mp – locuinte colective

LOT 2 : 1 319.0 mp – teren ce urmeaza a trece din proprietatea publica a Mun. Beius, in proprietatea privata a Mun. Beius, pentru realizare profil stradal

Parcela cu nr.cad. 106224 se invecineaza:

Nord - Vest – Teren in proprietate privata a Mun. Beius: nr.cad. 106225

Sud – Vest – Teren in proprietate privata: nr. top. 905/1

Sud – Est – Teren in proprietate privata

Nord – Est – Teren in proprietatea privata a Mun. Beius: spatiul verde aferent

Vaii Nimaiesti

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi

Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție, pe o suprafață de min. 20%, reprezentand vegetatie joasa, medie si inalta.

Împrejurimi

Modul de realizare al împrejurimilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:

Suprafata lotul 1 nu se va imprejmui.

Se recomanda plantarea de vegetatie medie pentru delimitarea zonei publice de cea privata.

Spatiu verde amenajat va fi cu acces public nelimitat.

CAP. III – Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu prevederile PUG Beius și CU nr. 17 din 02.02.2023, terenul este situat în intravilanul Localității Beius, în afara perimetrului de protecție a clădirilor de patrimoniu, a drumurilor, ori a cursurilor de apă.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: **IS 10 - zona cu destinația institutii publice si servicii.**

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Beius.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

LOT 1 : POT max: 35%,
CUT max : 0.9

LOT 2: POT: 0%
CUT: 0

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Regim tehnic propus – LOT 1

REGIM TEHNIC PROPUȘ

Zonificare propusă: L3	Locuințe colective
Utilizări admise:	Locuințe colective, amenajări peisagere ale spațiilor verzi, zone tehnice, parcuri
Retragere N-E:	minim 10 m - punct Nord, respectiv min. 17.73 m - punct Sud-Est
Retragere N-V:	minim 4.50 m.
Retragere S-E:	minim 10.0 m
Retragere S-V:	minim 4.5 m.
Toate clădirile se vor amplasa la o retragere de minim 1/2 din H. Maxim clădire și cu respectare OMS 119/2014, actualizat și Cod Civil pentru toate laturile	
Retragerile se vor măsura la limita de proprietate inițială a terenului studiat	
Regim de înălțime:	P+E+M/Er, retragerea ultimului nivel va fi de min. 1,5 m față de fațada principală
H max coama	maxim 12 m
H max cornișă	maxim 9 m
Distanța între clădiri:	va fi > sau = cu 1/2 din H maxim a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 m
Spații verzi:	minim 20% din suprafața terenului
Loc parcare:	minim 1 loc de parcare /unitate locativă
P.O.T.	35 %
C.U.T.	0.9
Împrejmuire	Terenul nu se va împrejmui, se recomandă plantarea de vegetație medie pentru delimitarea zonei publice de zona privată

LOT 2 – DRUM

Amenajări admise: carosabil auto, spații parcare, spații verzi amenajate, platforme deseuri.

Corpurile principale se vor amplasa conform reglementări propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

Toate deseurile se vor colecta în pubele ecologice și vor fi transportate de către o firmă specializată.

În fiecare zonă se va amenaja o platformă betonată, pentru amplasarea pubelelor, la o distanță minimă de 10.0 m față de construcțiile propuse.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
I.S - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	2 960.0 mp	100.00 %	0.0 mp	0.00 %
L3 - LOCUINTE COLECTIVE (LOT 1)	0.0 mp	0.00 %	1 641.0 mp	55.44 %
TEREN CE URMEAZA A TRECE DIN PROPRIETATEA PRIVATA A MUN. BEIUS ÎN PROPRIETATEA PUBLICA A MUN. BEIUS, PENTRU REALIZARE PROFIL STRADAL (LOT 2)	0.0 mp	0.00 %	1 319.0 mp	44.56 %
TOTAL	2 960.0 mp	100.00 %	2 960.0 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ÎN URMA MOBILARII NR.CAD.106224

	SUPRAFETE	%
S.C. CONSTRUCTII	620.0 mp	20.95 %
SPATII VERZI AMENAJATE	712 mp	24.06 %
ALEI CAROSABILE	748.0 mp	25.27 %
PARCARI	315.0 mp	10.64 %
ALEI PIETONALE	453.0 mp	15.30 %
PISTE BICICLETE	112.0 mp	3.78 %
TOTAL	2 960.0 mp	100.00 %

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere

Valorile indicilor urbanistici propuși, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), se calculează după formulele:

a) **POT** = $Sc/Sp \times 100$ (%)

b) **CUT** = Sd/Sp

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supratereane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcelă. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

Intocmit

Arh. Iunian Vlad Paul

Verificat,

Arh. Letea Dorin

Președinte de secțiune
Balogh Andrei Gheorghe

Secretar General
Sorinel Silagiu Alina

