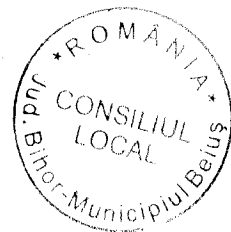


Auxă la H.C.L. nr. 140 / 18.09.2024



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

Prescriptii generale

I. DISPOZITII GENERALE

a.-Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesa de baza pentru aplicarea PUZ , acesta prezentînd detaliile reglementărilor din PUG , fiind o prezentare a construibilității si utilizării terenului.

Prevederile RLU sunt obligatorii pentru perimetrul studiat în PUZ.

b.-Date legate de baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

-Legea 50 /1991 , legea 453/2001 , pentru modificarea si completearea Legii 50/91

-R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. , aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

-Reglementările cuprinse în P.U.G.

c.Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent PUZ este elaborat pentru detalierea si completarea regulamentului PUG al localității .Prin această documenatie se formulează recomandări si se detaliază elemente ce urmează a fi aplicate ulterior.

După aprobarea RLU , aceata împreună cu PUZ , constituie act de autoritate al administratiei publice locale si pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatiile de constructie în zona studiată.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

a.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

Referitor la perimetrul studiat , pentru întocmirea proiectului tehnic se va solicita studiu geotehnic pentru fiecare constructie în parte , conform legislatiei în vigoare.

De asemenea , conform cerintelor Inspectoratului de Protectie civilă, pentru prevenirea dezastrelor si atacului aerian , dacă perimetrul studiat se află înafara zonei de audibilitate a semnalului sonor , prin grija Consiliului Local se va prevedea o sirenă de alarmare.



Conform Legii protecției civile nr. 106 din 1996, la articolul 3 se prevede că proprietarul perimetrului studiat este obligat să prevadă adăposturi de apărare civilă, dacă este cazul, la noile investiții.

În zonele de protecție a 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 articolului 11 din R.G.U.

De asemenea proiectul de instalații sanitare va avea în vedere proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu. Documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I 9 din 1994.

Se va avea în vedere asigurarea căilor de acces necesare în vederea intervenției pentru caz de urgență în incendii. Se vor realiza sisteme de anunțarea incendiilor.

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deșeurilor.

b.-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prezentă documentație reglementează următoarele:

- schimbare destinație și extindere construcție C5 din fânar în hală producție și constituire zonă unități industriale, mică industrie și depozitare: producție alimentară și servicii anexe pe terenul situat în Municipiul Beiuș, str.Burgundia Mare nr. 60 și nr.cad. 106 971, județul Bihor.
- În cadrul **UTR 14** - **se constituie SUBZONA -unități industriale, mică industrie și depozitare : producție alimentară și servicii anexe**
- accesul atât pietonal cât și carosabil se va realiza direct din drumul județean DJ 764H aflat la frontul parcelei studiate prin racord simplu
- se vor extinde construcțiile existente, se vor edifica construcții noi, toate acestea preluând funcțiunea sus menționată și cu respectare POT și CUT
- se vor demola construcțiile notate cu C6, C7, C8 și C9
- regimul de înălțime maxim popus $S(D) + P + 1E$
- înălțimea maximă va fi $H_{\text{maxim}} = 15,00$ metri
- POT maxim admis = 50%
- CUT maxim admis = 1,5
- limita de implant construcții va fi după cum urmează :
 - minim 25,00 de metri la frontul stradal, măsurat din axul drumului, cu obligativitatea plantării unei perdele de arbori
 - minim 4,00 metri pe mejdiile orientate est
 - minim 6,00 metri pe mejdia vest, la limita cu zona de locuințe
 - minim 6,00 metri pe mejdia sud și la limita cu canalul, astfel încât de la canal și până la limita de implant construcții să se păstreze o distanță de minim 2,50 metri care reprezintă zona de protecție a canalului (în situația data această distanță de la limita canalului la limita de implant construcții este de 2,70 metri)
- se vor amenaja locuri de parcare în conformitate cu HG 525/96
- se vor respecta normele igienico-sanitare prevăzute de OMS 119/2014 pentru funcțiunile propuse



- pentru alei pietonale , carosabile și parcări se va aloca un procent de 30% din suprafata totala a terenului
- pentru spații vezi se va aloca un procent de 20% din totalul terenului
- se va respecta limita de protecție de 25,00 metri din axul DJ și se va constitui o perdea de protecție din vegetație naturală
- se vor respecta normele igienico -sanitare prevăzute de OMS 119/2014 pentru construcțiile propuse
- alimentarea cu apă potabilă este asigurată din rețeaua localității
- sistemul de canalizare al localității este extins la perimetrul studiat
- alimentarea cu energie electrică din rețeaua localității
- deșeurile de tip menajer se vor colecta selectiv, în pubele speciale și vor fi colectate pe bază de contract de societatea locală de salubritate iar pentru deșeurile de tip industrial se va face contract separat cu societatea de colectare
- se va face Informarea Populației în conformitate cu legislația în vigoare
- modul de integrare al investiției va fi supus atenției Consiliului Local al Municipiului Beiuș
- prezentarea consecințelor economice si sociale va fi asumată de primăria localității si se va face în paralel informarea populației , în conformitate cu legislația în vigoare.
- vor fi notificați în scris vecinii direct afectați iar propunerea va fi afișată pe perimetrul studiat, la sediul primăriei, precum si pe site pe internet .
- documentația tehnică pentru autorizarea construcțiilor DTAC, se va întocmi cu respectarea legislației în vigoare
- se vor respecta prevederile Codului Civil
- se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor.

c.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta prevederile din R.G.U.

Carosabilul din incintă va permite accesul pompierilor în caz de incendiu.

d.-Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Terenul studiat are alimentare cu apă si canalizare .

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

a.-Unități și subunități functionale

Perimetrul studiat va avea funcțiunea de **unități industriale, mică industrie și depozitare : producție alimentară și servicii anexe.**



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

a.-Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei studiate.

Utilizările permise sunt cele de tip industrie limetară, birouri, anexe, depozitare, de tip nepoluante.

Utilizări nepermise sunt cele cu risc tehnologic și cele de poluare pentru apă, aer și sol.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Regim de înălțime maxim : S(D)+P+1E.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

POT maxim va putea atinge 50,00% .

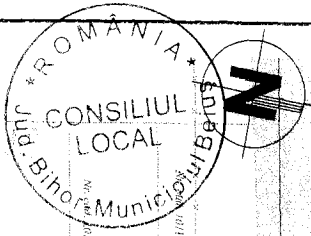
CUT maxim =1,5.

Spatiile verzi vor ocupa un minim de 20% din totalul terenului studiat în intravilan.

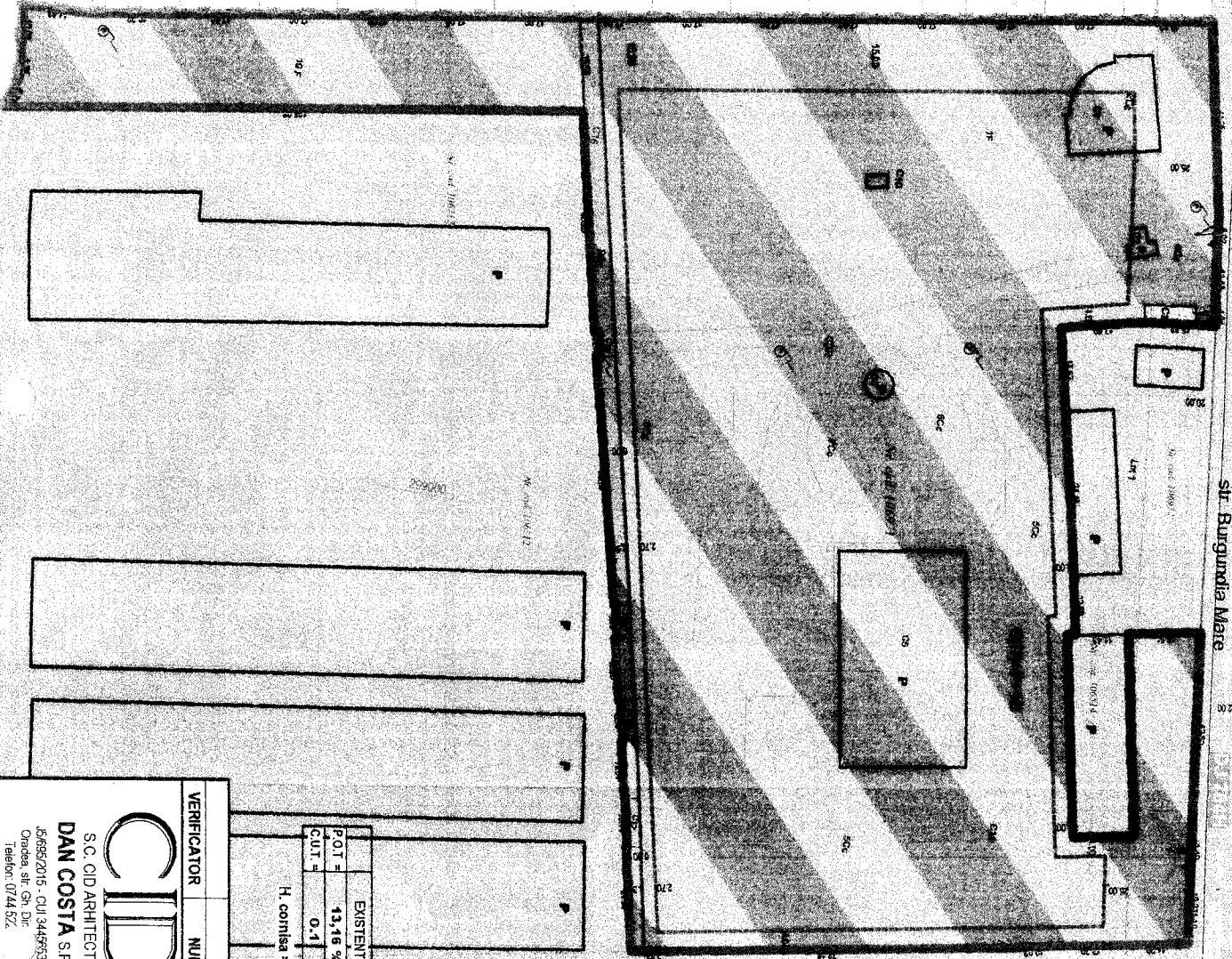
Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN



PUZ_SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5) DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE



- Nr. cad. 101172
- Nr. cad. 101173
- Nr. cad. 101174
- Nr. cad. 101175
- Nr. cad. 101176
- Nr. cad. 101177
- Nr. cad. 101178
- Nr. cad. 101179
- Nr. cad. 101180
- Nr. cad. 101181
- Nr. cad. 101182
- Nr. cad. 101183
- Nr. cad. 101184
- Nr. cad. 101185
- Nr. cad. 101186
- Nr. cad. 101187
- Nr. cad. 101188



Str. Burgundia Mare

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Mun. BEUS
Nr. Cad. 106 971
Suprafata teren: 25 132 mp
UTR 16

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE CONSTITUIE ZONA
UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE:
PRODUCTIE ALIMENTARA SI SERVICII ANEXE, prin
reconversie pe terenul cu nr. cad. 106 971

NOTA:
1. Constructiile existente se vor extinde, se vor propune
constructii noi preluandu-se functiunea sus mentionata.

BILANT TERITORIAL	S= (mp)	%
S. TEREN TOTAL =	25 132,00	100,00 %
CONSTRUCTII EXISTENTE,	12 566,00	50,00%
EXTINDERI SI CONSTRUCTII		
PROPUSE		
ALEI CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI	7 540,00	30,00%
SPATII VERZI	5 026,00	20,00%

LEGENDA REGLENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CONSTITUIRE ZONA UNITATI INDUSTRIALE,
- MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE- PRODUCTIE
- ALIMENTARA SI SERVICII ANEXE
- SUBZONA ACTIVITATI AGRICOLE
- CAI DE COMUNICATIE ROTIERE SI DOTARI AFERENTE
- APE, CANAL COLECTOR PLUVIAL
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ARABILIN EXTRAIVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PLATFORME, PODETE
- CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DEMOLARE, (C6,7,8,9)
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

- LIMITE

- UNITA IMPLANT CONSTRUCTII/ EXTINDERI PROPUSE
- UNITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- ALINAMENT PARCELE
- UNITA PROTECTIE DRUM JUDETEAN, D=20,00m, din ax
- UNITA PROTECTIE SANTARA, 15,00m

EXISTENT	PROPOS MAXIM
P.O.T. = 13,16 %	50,00 %
C.U.T. = 0,4	1,5

H₁ cortisa = H₂ maxim = 15,00m

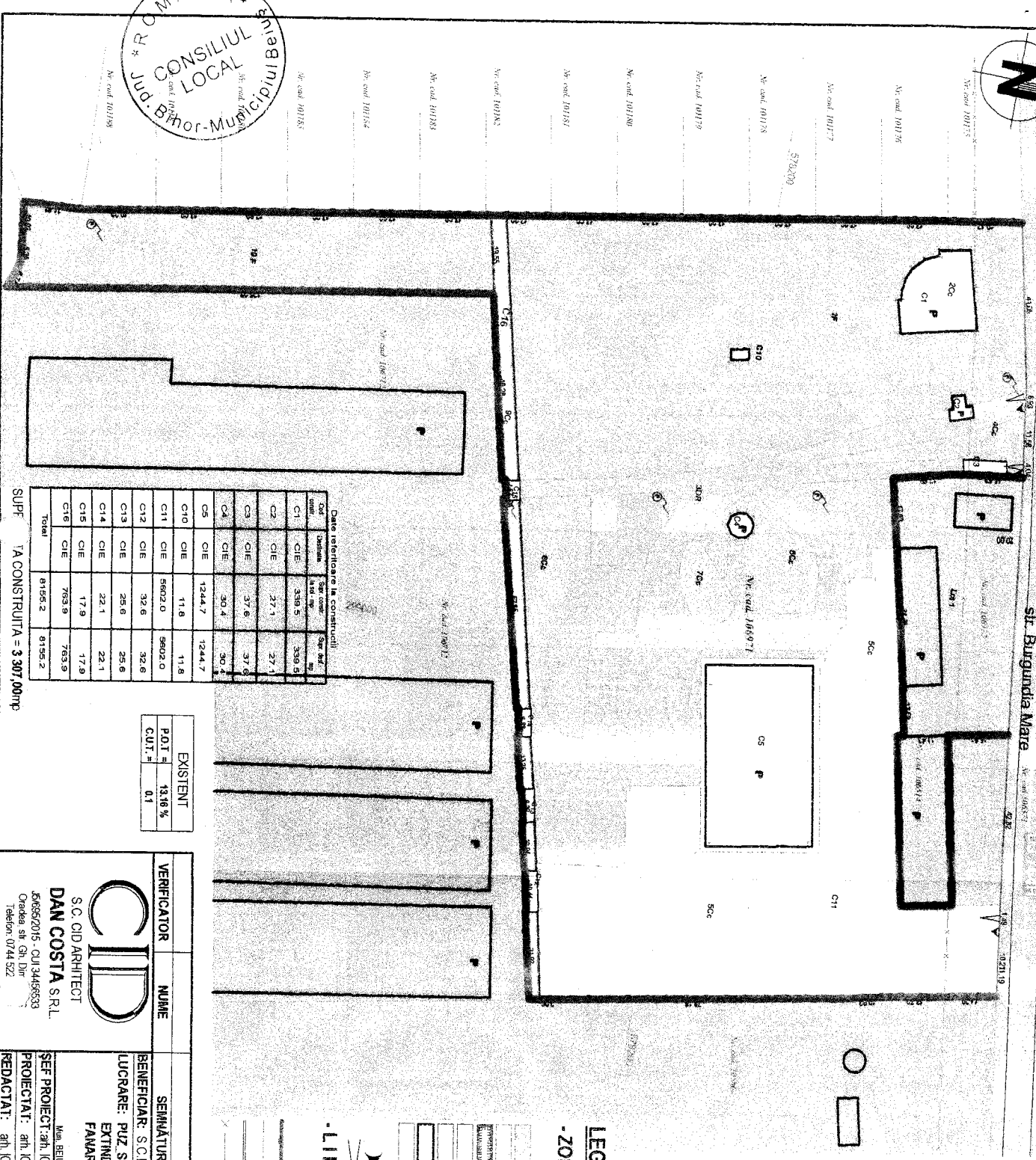
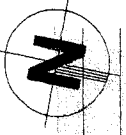
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERINTA	DATA	CTR. NR.	PLANSA
S.C. CID ARHITECT DAN COSTA S.R.L.		BENEFICIAR: S.C. DIVINGARDEN SRL		SCARA		1:500	
CID		LUCRARE: PUZ_SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5) DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE		DATA		03/2024	
SIEF PROIECT: arh. IOAN DAN COSTA		Mun. BEUS, Str. Burgundia Mare, nr. 60/AN CAD. 106 971		CTR. NR.		20/2024	
PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA		TITULU PLANSI:		DATA		03/2024	
REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA		REGLENTARI		DATA		03/2024	
		URBANISTICE		DATA		03/2024	

PUZ_SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5) DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Mun. BEIUS
Nr. Cad. 106 971
25 132 mp

UTR 16

Suprafata teren:



LEGENDĂ SITUATIA EXISTENȚĂ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- SUBZONA ACTIVITĂȚII AGRICOLE
- CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI DOTĂRI ATERENTE
- APĂ, CANAL COLECTOR PLUVIAL
- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ARABILIN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PLATFORME, PODETE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- LIMITA DE PROPIETATE
- LIMITA DE PROTECȚIE DRUM JUDEȚEAN, D=20.00m din ax

- LIMITE

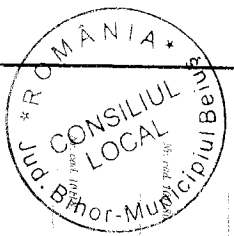
LIMITA DE PROPIETATE
LIMITE DE PROPIETATE
ALINIAMENT PARCELA STUDIATĂ
LIMITA PROTECȚIE DRUM JUDEȚEAN, D=20.00m din ax

Date referitoare la construcții

Cod	Tip	Sup. net	Sup. util
C1	CIE	339.5	309.6
C2	CIE	27.1	27.1
C3	CIE	37.6	37.6
C4	CIE	30.4	30.4
C5	CIE	1244.7	1244.7
C10	CIE	11.6	11.6
C11	CIE	5602.0	5602.0
C12	CIE	32.6	32.6
C13	CIE	25.6	25.6
C14	CIE	22.1	22.1
C15	CIE	17.9	17.9
C16	CIE	763.9	763.9
Total		8155.2	8155.2

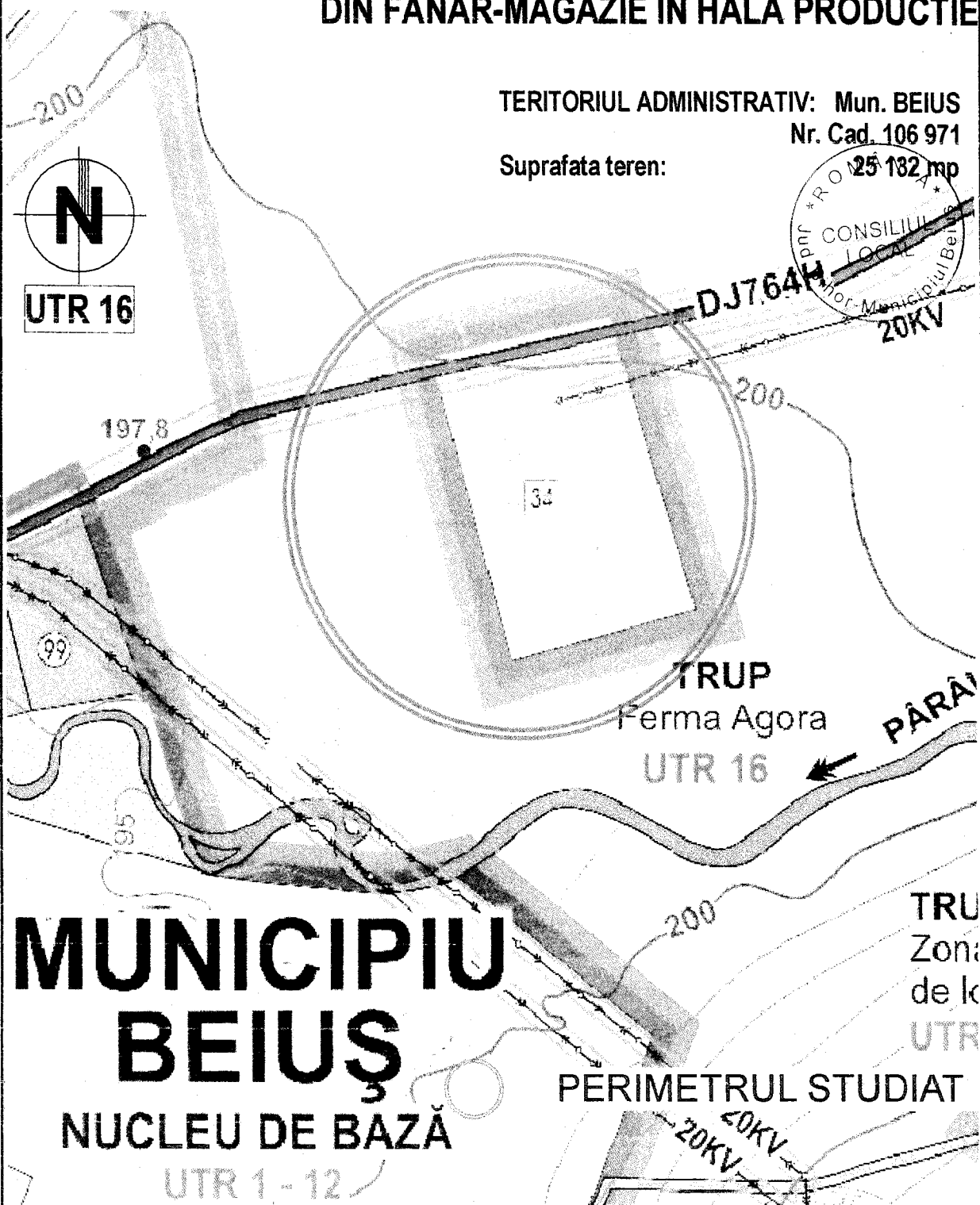
EXISTENT
POT = 13.96 %
CUT = 0.1

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINȚĂ	REFERINȚĂ / DATA	
	DAN COSTA S.R.L.		BENEFICIAR: S.C. DIVINGARDEN SRL LUCRARE: PUZ_SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5) DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE	SCARA / DATA / CTR. NR. / PLANȘA	
				1:1000 / 03/2024 / 20/2024 / U02	
				PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA	TITLUL PLANȘEI:
				REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA	SITUATIA EXISTENȚA



SUPF TA CONSTRUITA = 3 307,00mp

PUZ
SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5)
DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE



				1			
VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT/NR./DATA			
CID S.C. CID ARHITECT DAN COSTA S.R.L. J5/695/2015 - CUI 34456533 Oradea, str. Gh. Dima, nr. 6 Telefon: 0744 522 305	BENEFICIAR: S.C.DIVINGARDEN SRL			SCARA	DATA	CTR. NR.	PLANȘA
	LUCRARE: PUZ SCHIMBARE DESTINATIE SI EXTINDEREA CONSTRUCTIEI (C5) DIN FANAR-MAGAZIE IN HALA PRODUCTIE			1:5000	03/2024	20/2024	U/01
	Mun. BEIUȘ, Str. Buzandria Mare, Nr. 60 Nr. CAD. 106 971						
	ȘEF PROIECT: arh. IOAN DAN COSTA			TITLUL PLANȘEI:			
	PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA			INCADRAREA IN TERITORIU			
REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA							

Președinte de arhitect
Popa Adina

Secretar General
Societate

Alina

