

P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și
pentru construire cămin pentru batrani;

Auexă la H.C.L. nr. 171 / 18.09. 2024

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun.Beius, str.Bartok Bela, nr.CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuinte individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun.Beius, str.Bartok Bela, nr.CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism



P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun.Beius, str.Bartok Bela, nr.CAD.101717, CAD.101920, județ Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism



JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 69 DIN 05.07.2024
ARHITECT ȘEF,

Loturi destinate activitatilor de locuire (Li)

1. UTILIZĂRI ADMISE : Locuințe izolate, unifamiliale, în regim mic de înălțime.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Servicii și dotări complementare zonei de locuințe.

Servicii cu acces public, profesionale sau manufacturiere prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare activitatea în incinta lotului.
- (b) indici urbanistici asemenea zonei de locuit.
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor afectați.
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- (f) funcțiunea de locuire este complementara celei principale – servicii.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

- (a) vor avea front la stradă.
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15,00 m.
- (c) suprafața parcelelor va fi mai mare sau egală cu 495mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Alinierea clădirilor înspre aliniament NU este obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de min.6,00m.



P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun. Beius, str. Bartok Bela, nr. CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- (a) nu se vor construi clădiri pe limita de proprietate.
- (b) retragerile laterale: min. 3m dinspre SV și respectarea prevederilor C.C. dinspre NE.
- (c) retragere de la limita posterioară: limita edificabilului se va rezuma la fasia paralela cu aliniamentul având latime de 22m.
- (d) anexele cu regim de înălțime P, a caror suprafață nu va depăși 100mp, vor putea fi amplasate în conformitate cu prevederile C.C., însă nu între aliniament și limita de implantare înspre aliniament.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

O parcelă comună va dispune de un singur acces carosabil / aliniament, cu lățimea de maximum 6 m. Parcelele cu două sau mai multe aliniamente vor putea beneficia de mai multe accese în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: minimum un loc de parcare pe unitate de locuit dacă A.U. < 150mp și minim 2 locuri de parcare pe unitate de locuit dacă A.U. > 150mp.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:

S/D+P+1/M. - respectiv h_{max} - 12m (coama), * 8m - cornisa.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet (strada Patareasca Mica). Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Dacă în fața amplasamentului există canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice

S.C. ParctVarh Studio S.R.L.; str. Piața București, nr. 4B, bl. 4B, sc. B, ap. 21, loc. Oradea
tel: 0259457220; 0747506907; pop.adrianradu@yahoo.com;

P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun.Beius, str.Bartok Bela, nr.CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism



spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate

va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă realizarea de pavimente permeabile pentru aleile de acces, platforme sau alte asemenea.

13. ÎMPREJMUIRI

Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,5 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.90;



P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: m. Beius, str. Bartok Bela, nr. CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism

Lotul destinat zonei mixte – camin de batrani (Lot nr.10).

1. UTILIZĂRI ADMISE : Camin pentru batrani, intelegandu-se un intreg ansamblu de cladiri si functiuni pentru sanatate, cult, educatie, recreere si sport.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Servicii si dotari complementare zonei de locuinte.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări provocatoare de poluare fonica, olfactiva sau vizuala.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

(a) vor avea front la stradă.

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 50,00 m.

(c) suprafața parcelor va fi mai mare sau egală cu 5000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Alinierea clădirilor inspre aliniment NU este obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de min.6,00m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

(a) nu se vor construi cladiri pe limita de proprietate.

(b) retragerile laterale: min.6m dinspre NE, min.10m dinspre SV(cimitir).

(c) retragere de la limita posterioară: 6m(NV).

(d) anexele cu regim de inaltime P, a caror suprafata nu va depasi 1000mp, vor putea fi amplasate in conformitate cu prevederile C.C., insa nu intre aliniament si limita de implantare inspre aliniament.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va dispune de un singur acces public, cu lățimea de maximum 6 m. Se mai pot prevedea cate un acces de serviciu la fiecare 30m de aliniament.

P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun.Beius, str.Bartok Bela, nr.CAD.101717, CAD.101920, județ Bihor;

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism



8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: minimum un loc de parcare / 200mp suprafața utilă;

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:

S/D+P+2E. - respectiv hmax.- 14m(coama), * 10m – cornisa.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet(strada Patareasca Mica). Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Dacă în fața amplasamentului există canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Unitatea va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă realizarea de pavimente permeabile pentru aleile de acces, platforme sau alte asemenea.

13. ÎMPREJMUIRI

S.C. ParctVarh Studio S.R.L; str.Piata Bucuresti, nr.4B, bl.4B, sc.B, ap.21, loc.Oradea
tel: 0259457220; 0747506907; pop.adrianradu@yahoo.com;



P.U.Z. introducere teren în intravilan, parcelare teren pentru construire locuințe individuale și pentru construire cămin pentru batrani;

Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius S.R.L.;

Adresa: mun. Beius, str. Bartok Bela, nr. CAD.101717, CAD.101920, judet Bihor;

ParctVarh Studio

arhitectura și urbanism

Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,5 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip

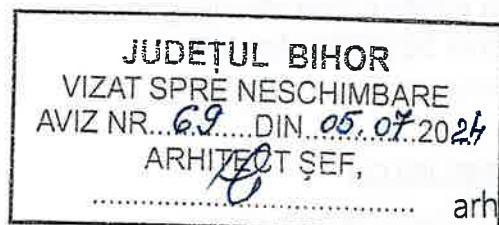
transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.50;



intocmit:

arh. Pop Adrian Radu





LEGENDA:

- limita a zonei reglementate prin P.U.Z. (cad.101717 si cad.101920) S=20.318mp;
- limite cadastrale/topografice ale proprietatilor invecinate;
- limite cadastrale ale loturilor nou propuse (rezultate) - 11 bucati;
- limita a perimetrului intravilan propus;
- limita de implantare a cladirilor inspre aliniament;
- limita de implantare a cladirilor inspre fundul parcelelor;
- limita a perimetrului edificabil pentru corpul principal de cladire (exceptie anexa P);
- limita a perimetrului zona de protectie sanitara - 50m CIMITIR;
- zona verde de protectie vizuala latime 10m paralela cu mijdia dinspre SV la L10;
- fasie cu latime de 6m adiacenta aliniamentelor, needificabila, destinata spatilor verzi si aleilor de acces;
- perimetru edificabil - L1-L9 - pentru corpul principal de cladire (locuinta);
- proiectie pentru posibila prelungire a strazii BARTOK BELA;
- perimetru edificabil - IS_p - ZONA MIXTA LOCUIRE SI FUNCTIUNI ASOCIATE, SPECIFIC CAMINELOR DE BATRANI - L10;
- utilitati propuse pentru extindere pe strada nou creati: apa, energie electrica, canalizare menajera;



BILANT TERITORIAL PROPUS - TERITORIUL STUDIAT 20.318mp (CAD.101717, CAD.101920) -> REZULTA TILOTURI.

TOTAL:	20.318 mp	100%	TOTAL 11 BUCATI
TEREN PT.CAI DE COMUNICATIE PIETONALA SI RUTIERA	1.867 mp	9.18%	1 BUCATA - L11
TEREN DESTINAT CONSTRUIRII DE LOCUINTE	4.497 mp	22.13%	9 BUCATI - L1->L9
TEREN DESTINAT ZONEI MIXTE - CAMIN BATRANI	13.954 mp	68.69%	1 BUCATA - L10

ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI:

- DJ764 - drumul județean 764, este echipat cu rețele de distributie a apei potabile, a energiei electrice și cu rețele de canalizare menajeră și pluvială.
- Se propune: extinderea rețelilor mai sus menționate pe strada publică de acces existentă (str. Bartok Bela) și pe prelungirea propusă a acesteia, pe teritoriul studiat (lot L11-DRUM PUBLIC);
- Imobilele edificate pe teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. vor fi racordate la toate rețelele de utilități mai sus amintite;
- COSTURILE AFERENTE ASIGURĂRII UTILITĂȚILOR VOR FI SUPTORATE DE CĂTRE ÎNĂLȚĂTORII P.U.Z.

IS_p - EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM. LIU - EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM. UTILITĂȚI ADMISE LOCUINTE - CAMIN BATRANI.

- RETRAGERI: aliniament - min.6,00m; dinspre limitele laterale de SV - min.3,00m; dinspre limitele laterale de NE - în conformitate cu 661;
- Se admit excepții de la retragerile laterale și posterioare în conformitate cu prevederile C.C. pentru clădiri în regim de înălțime P - anexa la funcțiunile de baza;
- NECESAR DE PARCAJE - min.1 loc de parcare la 100m² suprafață utilă;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: 5,0-P-10,0;
- Înălțimea maximă la comasare cu înălțimea terenului = 8,00m;
- Înălțimea maximă la comasare cu înălțimea terenului = 12,00m;
- P.O.T.^{max} = 50%;
- C.U.T.^{max} = 1,50;
- NECESAR DE SPAȚII VERZI: min. 30%;
- Verificator: Nume: Cerința

S.C.ParctVarh Studios S.R.L.		scara: 1:2000		Beneficiar: Asociația Casa Silvia Beius Cuij:39722830...	
J5/2091/2017; CUI:37949420; str.Aviatorilor, nr.59, Oradea, Bihor,		tel: 0747506907; email: pop.adrianradu@yahoo.com		Proiect nr. 40/2023	
Specificat		Nume - Prenume		semnatura	
arh. Sima Diana					
Proiectat		arh. Pop Adrian Radu			
înlocuit		arh. Pop Adrian Radu			
				Data: iulie 2023	
				REGLAMENTARI URBANISTICE	
				RETELE TEHNICO-EDILITARE	
				U/3	

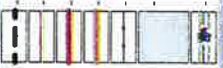


P.U.Z.

introducere teren in intravilan, parcelare teren pentru construire locuinte individuale si pentru construire camp pentru harti



LEGENDA:



- limita a zonei reglementate prin PUZ (cad.101717 si cad.101920) S=20.318mp;
 - limite cadastrale/topografice ale proprietatilor invecinate;
 - limite cadastrale ale loturilor studiate;
 - limita a perimetrului intravilan propus;
 - limita a perimetrului zona de protectie sanitara - 50m CIMITIR;
 - teren propus pentru introducerea in intravilan si parcelare.
- Suau = 20.318mp, din care 17.770mp extravilan si 3.148mp intravilan.
- utilitati propuse pentru extindere pe strada nou creata: apa, energie electrica, canalizare menajera.



BILANT TERITORIAL EXISTENT - TERITORIUL STUDIAT 20.318mp (CAD.101717, CAD.101920) TEREN ARABIL:

TOTAL TEREN STUDIAT	20.318 mp	100%
TEREN VIRAN	20.318 mp	100%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0 mp	0%

ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI:

- DJ764 - drumul judetean 764, este echipat cu retele de distributie a apei potabile, a energiei electrice si cu retele de canalizare menajera si pluviala.

REGIMUL TEHNIC AL TERENULUI STUDIAT:

NR.CAD.101717	TOTAL = 16.988 mp	intravilan 3.118mp.	extravilan 13.870mp.	ARABIL
NR.CAD.101920	TOTAL = 3.330 mp	intravilan 0 mp.	extravilan 3.330mp.	ARABIL

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT:

NR.CAD.101717	TEREN AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA A ASOCIATIEI CASA SILVIA BEIUS
NR.CAD.101920	TEREN AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA A ASOCIATIEI CASA SILVIA BEIUS

DISFUNCIONALITATI:

- Lipsa imbracamintii asfaltice si sectiunea necorespunzatoare a drumului de acces - strada Bartok Bela.
- Prezentia cimitirului urman la SV de amplasamentul studiat.

OPORTUNITATI:

- Modernizarea si posibila extindere a strazii Bartok Bela, inspre un teritoriu cu potential urbanistic major.
- Extinderea perimetrului intravilan si edificarea de cladiri moderne, cu functiune complementara celor din oras.

Verificator	Nume	Cerinta	Referat	expertiza nr. / data
S.C.ParctVarh StudioS.R.L.				
scara: 1:2000				
Beneficiar: Asociatia Casa Silvia Beius CUI:3972830;				
Lucrare: P.U.Z.introducere teren in intravilan, parcelare				
teren pentru construire locuinte individuale si pentru				
construire camp pentru harti				
adresa: Loc.Beius, nr.cad.101717, nr.cad.101920, Jud.Bihor;				
Data: Iulie 2023				
SITUATIA EXISTENTA				
DISFUNCIONALITATI				
U/2				

