

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE PUZ IN SCOPUL CONSTRUIRE CLADIRE P+1E – SEDIU FIRMA – BIROU



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul **"CONSTRUIRE CLADIRE P+1E – SEDIU FIRMA – BIROU"**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea 24/2007 – privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului
- Ordonanța de urgență 57/2019 – Codul Administrativ
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Ordin MDRAP nr 233 /2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;



- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 0102000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism, anexă la P.U.Z. „Construire clădire P+1E - sediu firmă - birou”, amplasat în județul Bihor, municipiul Beiuș, str. Română nr. 39B, nr. cad. 707, se va aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Beiuș, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, și va deveni act de autoritate publică al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament se referă la terenul intravilan în suprafață de 441 mp, identificat prin nr. cad. 707, CF nr. 106254, situat în municipiul Beiuș, str. Română nr. 39B. Terenul este proprietatea lui BocoIU Sergiu-Andrei, iar pentru realizarea investiției este constituit un drept de suprafață în favoarea S.C. BOCOIU GROUP S.R.L. pe o perioadă de 20 de ani, în scopul edificării.

Conform documentațiilor de urbanism în vigoare, parcela este încadrată în zona indicativ LM3b - zonă de locuințe individuale existente sau propuse, cu/fără funcțiuni complementare, cu locuire preponderentă, case de vacanță, respectiv în zona indicativ P3 - păduri amenajate, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea terenului pentru funcțiunea de comerț și servicii, cu destinația concretă de birouri și sediu firmă.

Vecinătățile relevante ale terenului sunt:

la nord - teren nr. cad. 705, CF 106096, proprietar Asociația Religioasă Centrul Creștin Sfânta Treime;

la est - strada Română (DJ 764);

la sud - teren nr. cad. 100461;

la vest - terenurile identificate prin nr. cad. 100966 și 100967.

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. al Municipiului Beiuș și va avea valabilitatea stabilită prin actul de aprobare.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U/04 “*Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prezentul PUZ se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Beiuș și va avea o valabilitate de 10 ani.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Obiective si modalitati de operare

- reglementarea urbanistică a parcelei studiate și stabilirea funcțiunii admise;
- asigurarea compatibilității investiției propuse cu vecinătățile și cu caracterul zonei;
- stabilirea condițiilor de amplasare, retrageri, înălțime și indicatori urbanistici;
- organizarea acceselor auto și pietonale din strada Română;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare și a gestionării apelor meteorice și a deșeurilor;

- asigurarea unui echilibru între suprafața construită, suprafețele destinate circulațiilor și spațiile verzi.



2.2. Utilizari functionale

2.2.1. Utilizari permise:

CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE COMERT SI SERVICII:

- construcții și amenajări pentru comerț și servicii, compatibile cu vecinătățile, în special birouri și sedii de firmă;
- servicii logistice, de comunicare și transport
- servicii profesionale/administrative, financiar-contabile, de consultanță, management, proiectare și activități profesionale similare;
- servicii medicale (umane sau veterinare)
- ateliere și servicii profesionale

2.2.2 Utilizari interzise:

- activități industriale, de producție sau de depozitare care generează noxe, fum, vibrații, mirosuri, trafic greu ori disconfort pentru vecinătăți;
- depozitări necontrolate, platforme de deșeuri, activități cu risc tehnologic sau cu impact negativ asupra mediului și sănătății populației.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.994/2018.
- Se recomandă orientarea încăperilor utilizate permanent astfel încât să fie asigurat aportul de lumină naturală și o bună funcționare a spațiilor de birouri.

3.1.2. Amplasarea față de limita de proprietate

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Conform reglementărilor stabilite prin planșa U/04 „Reglementări urbanistice - zonificare”, construcția se va amplasa în cadrul zonei de implementare a construcțiilor, cu respectarea următoarelor retrageri minime:

- la frontul stradal: retragere cuprinsă între 5,00 m și 10,00 m față de limita de proprietate dinspre strada Română;
- față de limitele laterale: retragerile se vor stabili conform Codului civil și cu respectarea condițiilor de însorire, securitate la incendiu și intervenție;



față de limita posterioară: retragere minimă de 5,00 m, dar nu mai puțin decât înălțimea clădirii (H).

Parcaje – minim 3 locuri de parcare amenajate pe lot, cu respectarea prevederilor HG 825/1996.

Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv OMS nr. 994/2018 și codul civil, cu respectarea condițiilor de însorire, securitate la incendiu, acces intervenție și fără afectarea vecinătăților.

Pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil în cazul retragerilor posterioare.

3.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 5 m și maxim 10 m față de limita de proprietate dinspre strada Romana.
- Accesul la parcelă și relația construcției cu drumul public se vor realiza exclusiv din strada Română (DJ 764). Orice amenajare la frontul stradal va respecta profilul existent al drumului, vizibilitatea în acces și condițiile impuse de administratorul drumului.

3.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul suprafeței edificabile stabilite prin P.U.Z., cu respectarea Codului civil, a normelor de securitate la incendiu și a normelor de igienă. În cazul în care pe parcelă se vor realiza mai multe corpuri de clădire, între acestea se va păstra o distanță minimă de 3,00 m.

3.1.5. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe teren care nu este ocupat sau nu este rezervat pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.)

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.2.1. Accese carosabile

- Accesul carosabil se va realiza din strada Română și va fi dimensionat corespunzător funcțiunii propuse, astfel încât să permită accesul utilizatorilor și al autospecialelor de intervenție. Accesele vor fi menținute libere și nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban ori alte amenajări.
- configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

3.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale către clădire și către parcaje.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă
- Aleile pietonale și platformele de acces vor permite circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor asigura o legătură funcțională cu domeniul public.



3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- alimentarea cu apă se va asigura prin branșament la rețeaua publică existentă în zona străzii Române;
- canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua publică existentă;
- apele meteorice vor fi colectate și evacuate în sistemul de canalizare pluvială al municipiului, cu respectarea condițiilor operatorului;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua existentă în zonă;
- în zonă există rețele de telecomunicații;
- Alimentarea cu gaze naturale nu este asigurată prin rețele existente.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

3.3.2. Realizarea de rețelele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar;
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei.

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

3.4.1. Parcelarea

Prin prezentul proiect nu se propune parcelarea terenului. Se menține configurația parcelei identificate prin nr. cad. 707.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S/D+P+1E conform reglementărilor din planșa U/04 "Reglementări urbanistice – zonificare funcțională".

Hmax la cornișă/atic: 10,00 m

Hmax la coamă: 13,00 m

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.



Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

3.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului ▪

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Indicatorii urbanistici maximi admiși pentru terenul studiat sunt:

- **P.O.T. maxim = 60%;**
- **C.U.T. maxim = 2,5;**
- **suprafața construită la sol maximă = 264,6 mp.**

4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.1. Parcaje

Suprafețele și numărul locurilor de parcare vor fi stabilite cu respectarea H.G. nr. 525/1996 și a normativelor în vigoare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Prin P.U.Z. se impune amenajarea a minimum 3 locuri de parcare în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.2. Spații verzi și plantate

- Eliberarea autorizației de construire va fi conditionată de amenajarea de spații verzi și plantate.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 15% din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 66,1 mp.
- După încheierea lucrărilor de construcție, se vor realiza: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

4.3. Împrejmuiri posibile

- Se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În cazul în care se va opta pentru împrejmuire către drumul public aceasta va avea înălțimea maximă de 2,50m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea maxim 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.



4.4. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	441	100%	441	100 %
Suprafață construită maximă la sol	0,00	0,00%	264,6	60 %
Zona verde minim			66,1	15 %
Drumuri,alei,parcari, trotuare			110,3	25 %
POT		Existent 0,00%		Maxim 60 %
CUT		Existent 0,00		Maxim 2,5

Regim de înălțime: S/D+P+1E

5. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată, reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina

Coordonator documentație,

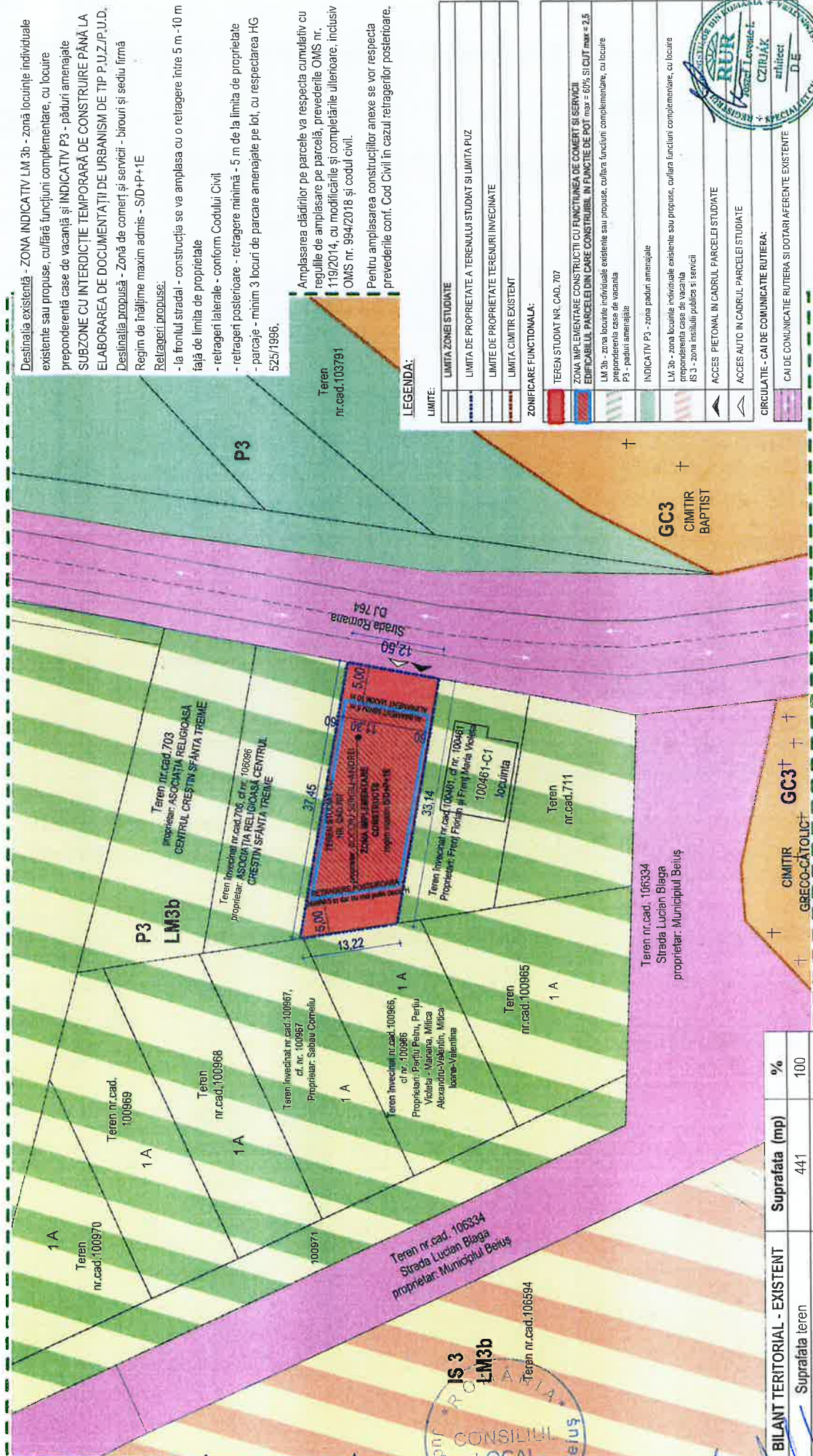
arh Czirjak J. Levente



SCOPUL DOCUMENTATIEI: CONSTRUIRE CLADIRE P+1E - SEDIU FIRMA - BIROU
NUMAR CADASTRAL: 707, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 441 mp

REZUMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

scara 1:500



	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0%	0.00
PROPOS MAXIM	60%	2.5

BILANT TERITORIAL - EXISTENT			BILANT TERITORIAL - PROPUS		
Suprafata teren	Suprafata (mp)	%	Suprafata teren	Suprafata (mp)	%
Suprafata construita	0.00	0.00	Suprafata teren	441	100
Suprafata desfasurata	0.00	0.00	Suprafata construita (maxim)	264,6	60
			Zona verde (minim)	66,1	15
			Drumuri, alei, parcuri, trotuare	110,3	25
			Regim de inaltime maxim	S/D+ P + 1E	

Destinația existentă - ZONA INDICATIV LM 3b - zonă locuințe individuale existente sau propuse, cu funcții complementare, cu locuire preponderantă case de vacanță și INDICATIV P3 - păduri amenajate SUBZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORAREA DE DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIP P.U.Z./P.U.D.
Destinația propusă - Zonă de comerț și servicii - birouri și sediu firmă Regim de înălțime maxim admis - S/D+P+1E

Retrageri propuse:

- la frontul stradal - construcția se va amplasa cu o retragere între 5 m - 10 m față de limita de proprietate
- retrageri laterale - conform Codului Civil
- retrageri posterioare - retragere minimă - 5 m de la limita de proprietate
- parcaje - minim 3 locuri de parcare amenajate pe lot, cu respectarea HG 525/1996.

Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv OMS nr. 994/2018 și codul civil.

Pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil în cazul retragerilor posterioare.

LEGENDA:

LIMITE:

[Line]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Line]	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT SI LIMITA PUZ
[Line]	LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECIATE
[Line]	LIMITA CIMIRII EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

[Color]	TEREN STUDIAT NR. CAD. 707
[Color]	ZONA IMPLIMENTARE CONSTRUCTIV CU FUNCTIUNEA DE COMERT SI SERVICII EDIFICABILUL PARCELEI DIN CARE CONSTRUIBIL IN FUNCTIE DE POT max = 60% SI C.U.T. max = 2.5
[Color]	LM 3b - zona locuințe individuale existente sau propuse, cu funcții complementare, cu locuire preponderantă case de vacanță
[Color]	P3 - păduri amenajate
[Color]	INDICATIV P3 - zona păduri amenajate
[Color]	LM 3b - zona locuințe individuale existente sau propuse, cu funcții complementare, cu locuire preponderantă case de vacanță
[Color]	IS 3 - zona instituții publice și servicii
[Color]	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
[Color]	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
[Color]	CIRCULAȚIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:
[Color]	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE EXISTENTE



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Centra	Reinart / Experienta nr. / Data
Beneficiar	BOCUI GROUP S.R.L. judetul Bihor, mun. Beius, Calea Bihorului, nr. 28, sc.A, et.5			
Titlu proiect	CONSTRUIRE CLADIRE P+1E - SEDIU FIRMA - BIROU			
Amplasament	judetul Bihor, mun. Beius, strada Romană, nr. 398, nr. cad. 707			
Titlu Planșă	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE			

Proiect nr.	512026
Faza:	P.U.Z.
Planșă nr.	U/04