

Auxa la H.C.L. nr. 112/27.04.2023

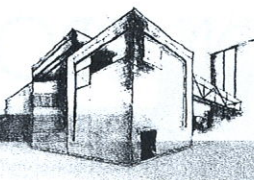
PANNON PROIECT

birou de proiectare

mail: birou@pannon-proiect.ro
www.pannon-proiect.ro

tel: 0740-025341

facebook.com/Pannon-Proiect



PROIECT NR.: 1084/2021

Page 1 of 7

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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ – PARCELARE TEREN CU NR. CAD 104376 ÎN 7 LOTURI

BENEFICIAR:

HĂRDĂLĂU MARIUS SI SOTIA HĂRDĂLĂU ZORICA

PROIECTANT:

PANNON PROIECT

DATA ELIBERĂRII : 2022

A. PRESCRIPTII GENERALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărește 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

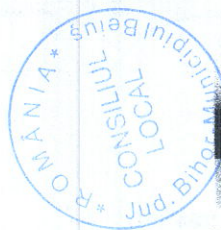
La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

1. Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor
2. 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.
3. 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.

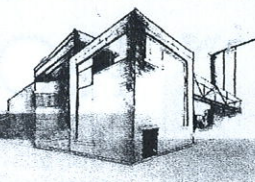


PANNON PROIECT

birou de proiectare

tel. 0740-025341
www.birouproiectam.ro

tel. 0740-025341
facebook.com/Pannon-Proiect



PROIECT NR.: 1084/2021

Page 2 of 7

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Prin P.U.Z. s-au propus modificări pentru municipiul Beiuș față de ce s-a stabilit în PUG. Prin această modificare, se impune parcelarea și reglementarea urbanistică terenurile cu nr. cadastral 104376, în scopul construirii case familiale și anexe acestora în 6 loturi pentru locuințe și un lot de acces. Destinația acestor terenuri apare în plansa de Reglementări cât și, ocuparea terenului într-un mod rațional și folosirea pentru o altă destinație se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

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

Deoarece terenul la care se referă P.U.Z. – este alcătuită din pământuri ușoare pentru fundare de tipul pământurilor argiloase, nu se impun restricții privind terenul de fundare, însă fiind necesare studii geotehnice separate pentru autorizarea construcțiilor.

Problema depozitării reziduurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată de beneficiar al parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoiului și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

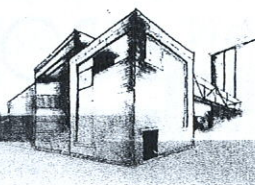
Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- o 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.
- o 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 I9/94. 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).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale - se vor respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihic); conform cu anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism și OMS 114/2014.

Amplasarea față de drumuri publice - clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasare față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul

Amplasarea față de aliniament: se face după cum urmează:
construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 5,00 m față de limita de proprietate a frontului stradal

Amplasare în interiorul parcelei: se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului 118/1998 cu completările și modificările ulterioare.

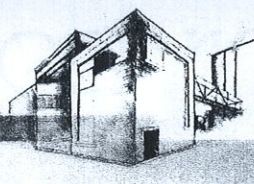
7. Reguri cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor se va face doar asigurării probabilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale: se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și accese de serviciu. În toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

8. Reguri cu privire la echiparea edilitară:

Racordare la rețele publice de echipare edilitară: se va asigura racordarea la rețele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.



- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5.

Se va amenaja minim un loc de parcare pe parcela.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

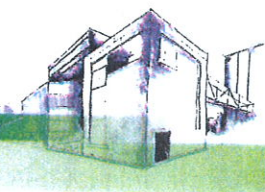
Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetației (joasă, medie și înaltă).

- ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea



maximă de 80 cm și o parte opacă sau transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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 spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 35% - locuințe

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9 - locuințe

INTOCMIT:
Arh. NAGY TÓTA Zita

VERIFICAT:
Arh. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE



REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA - 1:1000

LIMITE

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA PARCELEI STUDIAT
	LIMITA CADASTRALE DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG BEIUS SI PUZURI APROBATE

SUPRAFAȚA MINIMĂ LOT TEREN - 500 MP
LUNGIME MINIMĂ FRONT LA STRADA- 12M

ALINIAMENT:
CONSTRUCTIILE SE VOR AMPLASA CU O RETRAGERE
DE 5M FAȚA DE LIMITA DE PROPRIETATE A FRONTALULUI STRADAL

RETRAGERI MINIME DE LA MEDIA POSTERIOARA - 6M

RETRAGERI MINIME DE LA MEDIA LATERALE

- conform CODULUI CIVIL

STATIONAREA AUTOTRUCULELOR PE LOTUL PRIVAT

LOCUINTE LOC PARCARE/LOCUINȚA CU ALI < 150MP

2 LOC PARCARE / LOCUINȚA CU ALI > 150MP

ZONA DE LOCUIT: POT_{max}=35%

CUI_{max}=0.90

DENSDATE MAXIM 25 LOCUINȚE/HA

REGIM ÎN ALȚIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINȚE DS-P+1E+M

H_{max}=18.00m; MĂSURATA LA CORNIȘA SUPERIOARA

H_{min}=12.00m; MĂSURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL

DE MINIMĂ ALȚIME

H_{max}-măsurat de la cota+0.00 a clădirii

CATEGORIA DE FOLOSINTA

	ZONA DE LOCUIT EXISTENTA
	ZONA VERDE
	TEREN NEPRODUCATIV IN EXTRAVILAN

CIRCULATIA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

DRUM LOCAL

CATEGORII DE INTERVENTIE

	ZONA PENTRU LOCUINTE
	ZONA ÎMPLANTARE LOCUINTE SI ANEXE GOSPODAREȘTI
	DIRECTIA COAMELOR
	ACCES PROPUSE

RETELE TEHNICO-EDILITARE

	EXTINDERE PROPUSA REȚEA DE ALIMENTARE CU APA
	EXTINDERE PROPUSA REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIA ELECTRICA
	EXTINDERE PROPUSA REȚEA DE CANALIZARE

LINIA AERIANA 20 KV

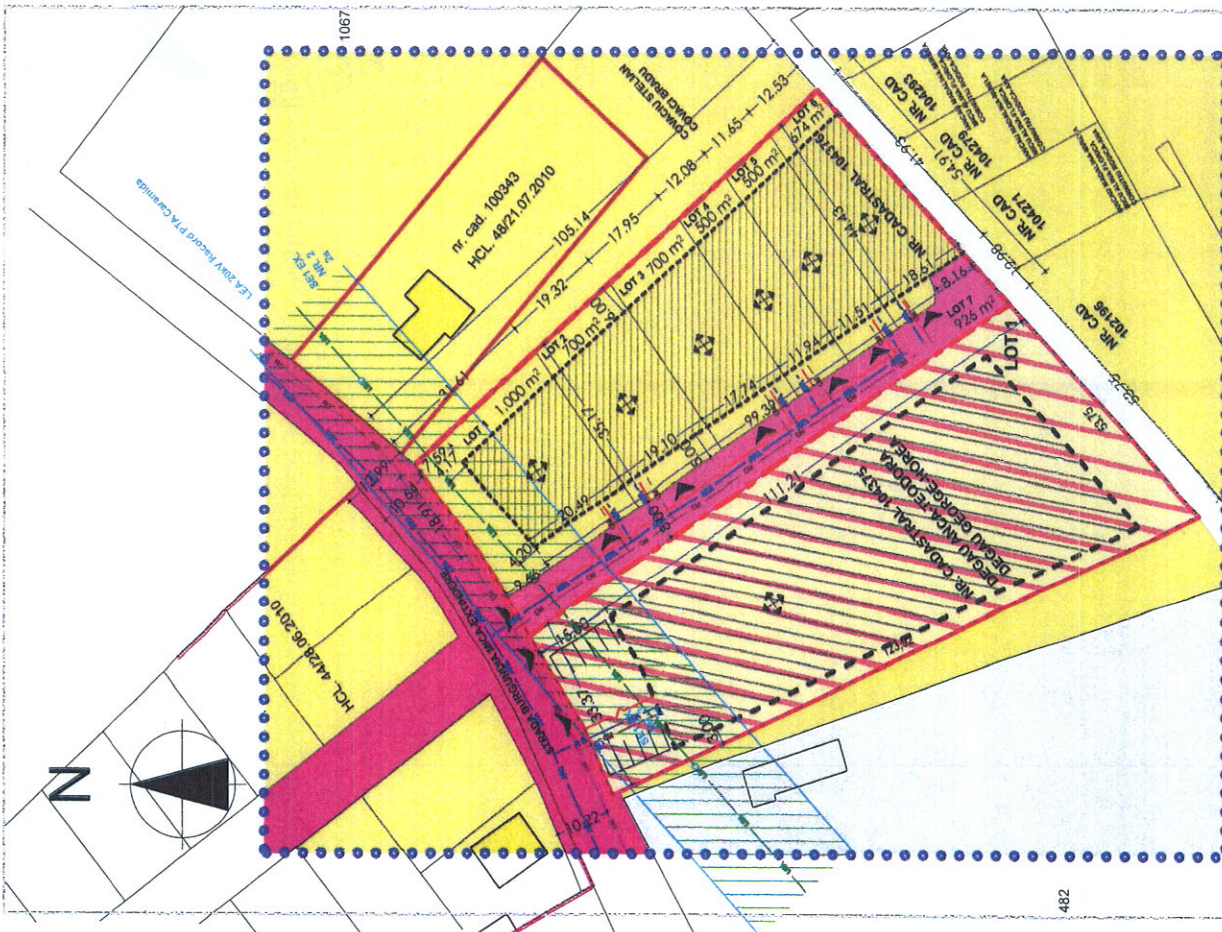
ZONA DE PROTECTIE LEA 20 KV (12 M DE LA AX)

BILANT TERITORIAL A PARCELELOR DE LOCUIT :

ZONE	MP	%
ZONA EDIFICABILA	1 426	35
ALEI PIETONAL, PLATFORME	1 833	45
SPATII VERZI	815	20
TOTAL	4 074	100

BILANT TERITORIAL:

ZONE	MP	%
ZONE DE LOCUIT	4 074	81
CIRCULATII	926	19
TOTAL	5 000	100



Proiectant de sedinta Secretar General
Bogdan Teodorescu Ioan Sorinel Stancu Alina



Verificator/Expert	Nume	Samantara	Cerinta	Referat	Expertiza nr.	Data	Proiect nr.
							1263/2022
Sef proiect:	arh. CZIRIAK J. Levente						Faza:
Proiectat:	arh. NAGY T. A Zita						P.U.Z.
Elaborat	arh. NAGY T. A Zita						Plansa nr.
							U-03



PANNON PROIECT
Bucuresti
Str. Buzesti 10
Tel: 021 400 0000
Fax: 021 400 0001
E-mail: pannon@pannon.ro

HARDALAU MARIUS

min. BEIUS, str. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 94, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR

min. BEIUS, str. BURGUNDIA MICA, nr. 202, jud. BIHOR