

HOTĂRÂREA Nr. 3
Din 07 ianuarie 2019

Privind aprobarea documentației de urbanism PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL ÎN ORAȘUL ȘTEI, proprietate dovedită prin CF nr. 50944, CF nr. 50945 și CF nr. 50946 în suprafață totală de 136.387 m²

La inițiativa primarului orașului Ștei, ing. Balaj Gheorghe Iulian;

Având în vedere raportul de specialitate – expunere de motive , înregistrat la nr. 10/2019 întocmit de dl. Muț Dan, inspector în cadrul compartimentului UAT din Primăria orașului Ștei, prin care, solicită aprobarea documentației de urbanism PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL ÎN ORAȘUL ȘTEI, faza PUZ, proprietate dovedită prin CF nr. 50944, CF nr. 50945 și CF nr. 50946 în suprafață totală de 136.387 m².

Ținând cont de prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul nr. 839/2009 *pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 și a reglementărilor din PUG (Planul Urbanistic General) al orașului Ștei*,

Luând în considerare prevederile art. 25 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, în vederea punerii în aplicare a prevederilor Ordinul MDRT nr. 2701/2010 *privind metodologia de consultare și informare a populației*,

Având în vedere prevederile art. 36 alin.(2) lit.c), alin. (5) lit. c), art. 45, alin. (2), lit. e) și art. 115 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al orașului Ștei,

HOTĂRĂȘTE

Art.1- Se aprobă documentația de urbanism PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL ÎN ORAȘUL ȘTEI, proprietate dovedită prin CF nr. 50944, CF nr. 50945 și CF nr. 50946 în suprafață totală de 136.387 m², conform **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul orașului Ștei și Serviciul U.A.T. din cadrul Primăriei orașului Ștei.

Art.3 – Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul orașului Ștei;
- Serviciul U.A.T. din cadrul Primăriei Ștei;
- Consilierul juridic al Consiliului Local;
- Un exemplar la dosarul cu hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CUC ADRIAN MANUEL

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL ORAȘULUI ȘTEI
jrs. DALE VOICHIȚA MARIANA

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi "(11 consilieri prezenți din totalul de 15 consilieri).

[CO-OPERATIVA.RO]

ARHITECTURA . URBANISM . DESIGN
TOPOGRAFIE . STUDII GEOTEHNICE
REZISTENTA . INSTALATII . DRUMURI
CERTIFICATE ENERGETICE . AVIZE

Pr. Nr. 206/2018

Faza: P.U.Z.

Denumirea proiectului : P.U.Z. – INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
Beneficiar : ORASUL STEI
Amplasament: JUD. BIHOR, ORAS STEI, NR.CAD.50944, 50945,
50946
Coordonator urbanism: SC COFIDO SRL, arh. DOLOG VALENTIN ANDREI
Proiectant general: S.C. VALYRIA STUDIO S.R.L.-D.

BORDEROU

A) PIESE SCRISE

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 1) FOAIE DE CAPAT | pag. 1 |
| 2) BORDEROU | pag. 2 |
| 3) MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE | pag. 3 |

B) PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------------|
| 1) INCADRARE IN PUG | pl. nr. U.01 |
| 2) PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | pl. nr. U.02 |
| 3) PROPRIETATEA / CIRCULATIA TERENURILOR | pl. nr. U.03 |
| 4) RELETE EDILITARE | pl. nr. U.04 |
| 5) REGLEMENTARI URBANISTICE | pl. nr. U.05 |
| 6) MOBILARE URBANISTICA | pl. nr. U.06 |

A) MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE

Denumirea proiectului :	P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL
Beneficiar :	ORASUL STEI
Amplasament:	JUD. BIHOR, ORAS STEI, NR.CAD.50944, 50945, 50946
Coordonator urbanism:	SC COFIDO SRL, arh. DOLOG VALENTIN ANDREI
Proiectant general:	S.C. VALYRIA STUDIO S.R.L.-D.

1.2 OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru reconversia unui teren situat in intravilanul extins al orasului Stei, jud Bihor. Terenul in suprafata totala de 136387 mp este in prezent format din 3 parcele conform extrase CF 50944, CF 50945, CF 50946 si este proprietatea Orasului Stei.

Beneficiarul intentioneaza realizarea unui parc industrial pentru activitati productive nepoluante precum

- Funcțiuni industriale și de depozitare
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport.
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență social
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Orasului Stei
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

2. SITUAȚIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

In prezent terenul studiat, este format dintr-o parcelă, conform descrierii de mai sus, are folosinta actuala de teren arabil, avand o suprafata de 136387 mp. Terenul este relativ plan si orizontal, avand stabilitatea generala asigurata.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul se afla situat in partea de nord-vest a orasului Stei, in intravilanul extins si este accesibil din drumul ce duce spre spre depozitul de munitie cu acces din Arieseni DN 75.

Terenul este delimitat astfel:

- la N de drumul DN 75 si de teren agricol si pasune (terenuri libere de constructii);
- la V de drumul de acces al parcului ce duce spre depozitul de munitie, de teren agricol (liber de constructii);
- la S de teren agricol si pasune (terenuri libere de constructii);
- la E de terenuri Agricole (terenuri libere de constructii);

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Prin poziționare, localitatea are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanței vestice a circulației maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configurația reliefului de pe teritoriul administrativ al orasului Stei, precum și cel din jur imprimă climei unele particularități cu caracter local. Nota climatică generală a orasului Stei este dată de interacțiunea dintre principalii factori climatici.

Media și temperaturile extreme: 9-10 °C, -21,3 °C, +41,2 °C. Precipitații lunare: 750-850 l/mp/an
Zona studiata are o configurație colinara, fara pante ascendente majore.

2.4 CIRCULAȚIA

Căile de comunicație - situația existentă

Terenul este accesibil in momentul de fata de pe drumul ce duce spre depozitul de munitie.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Existența în zonă a unor drumuri fara îmbrăcăminte carosabila, neamenajate,
- Drumuri cu profil stradal variabil,
- Lipsa zonelor pietonale, (trotuare)

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de construcții.

2.5.1. DISTANTE DE SIGURANTA

Distantele conforma plansei de incadrare in zona sunt urmatoarele :

- 425m fata de casa aflata dealungul DN 75.
- 123m fata de depozitul de munitie.
- Aproximativ 750 m fata de locuintele aflatea dealungul E79.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

•ALIMENTAREA CU APĂ

Nu exista momentan.

- CANALIZAREA

Zona nu dispune de rețea de canalizare.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe teren exista in momentul de fata o retea de alimentare cu energie electrica de 20KV ce trece paralel cu drumul DN 75 si o alta linie electrica de 20 kV ce trece in diagonala terenului TELECOMUNICAȚII

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

In zona pentru construcțiile existente, incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

- GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a Localitati.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind folosit ca teren arabil si pasune in prezent. Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate. Nu sunt evidentiata valori cu potential balnear necesare a fi protejate in zona

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate privata, constructiile ce sunt propuse a se realiza sunt cu caracter industrial. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant. Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de Primaria Orasului Stei, Directia Urbanism si prin anunturi publicate in presa locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Conform PUG al orasului Stei amplasamentul face parte din intravilanul extins al orasului Stei si este destinat functiunii industriale. Prezenta documentatie propune astfel pastrarea acestei functiuni cu toate reglementarile ce decurg din aceasta. Proiectul va fi corelat cu studiile si documentatiile existente, atat cele de urbanism cat si cele geotehnice si de topometrie. De asemenea se vor asigura toate elementele necesare protectiei mediului inconjurator.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru accesibilitatea Parcului Industrial sunt propuse urmatoarele racorduri la drumurile publice:

- accesul in incinta Parcului Industrial se propune din drumul ce duce spre depozitul de munitii printr-un drum cu profilul de 9,00 m, cu o banda de circulatie pe fiecare sens
- in incinta Parcului Industrial se propune un drum principal cu prospectul de 17,00 m, care va include si o zona de protectie a liniei aeriene electrice si drumuri secundare cu prospectul stradal de 17,00 m Pe plansele atasate am reprezentat niste sectiuni caracteristice ale strazilor propuse.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și parcajele și garajele ploătării.

În cazul zonei se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare, astfel încât autovehiculele care circula cu interes la investiția nou propusa spre realizare în interiorul parcelei pentru a nu perturba traficul de pe drumul de legătură cu DNI. Aceasta având un profil stradal îngust pentru staționarea autoutilitarelor.

- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe

Rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

• **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6-7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

• **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită. Traversările pietonale la intersecțiile de

• **Sistematizare verticală**

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață

- sa sa asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

Propunerea de modernizarea s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate, în cazul traseelor nou create prin reparcelări se va utiliza profilul cu străzi de categoria IV-a, având trotuare de 1,50 ml

- străzile de categoria a II-a - de legătură, care asigura circulația majora între zonele funcționale
- La propunerea de intervenție asupra străzilor din zona luata in studiu s-a ținut cont de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, de modul de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare, pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârsta a treia.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI. BILANT TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca in zona studiata vor coexista și colabora:

- Zone de producție agro industrială.
- Zone de servicii de producție.
- Zona cai de comunicație rutiera si amenajați aferente
- Zona de construcții aferente rețelelor de utilitati tehnice majore -Zone de proiective fata de construcții si culuare tehnice.
- Zone de proiective fata de construcții si culuare tehnice

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONA	SUPRAFATA	PROCENT
PARCELE ZONA INDUSTRIALA	105911	77,65
CIRCULATIE RUTIERA	15329	11,24
CIRCULATIE PIETONALA	3798	2,78
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	11349	8,32
TOTAL	136387	100

SPATII VERZI

ZONA	SUPRAFATA	PROCENT
SPATII VERZI PE PARCELA(MIN. 20%)	21182,2	15,53
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	11349	8,32
TOTAL	32531,2	23,85

Reglementari: Prin tema de proiectare stabilita de comun acord, se solicita urmatoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone pentru unitati agro-industriale nepoluante;
- asigurarea in incinta fiecarei parcele a locurilor de parcare necesare propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga incinta: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, etc., conform propunerilor si avizelor ce vor fi obtinute

- Numar loturi destinate unitatilor industriale si de depozitare: 25 - cu suprafete diferite, cu posibilitatea unor modificari privitoare la comasarea sau divizarea acestora, functie de cerintele specifice ale investitorilor, in conditiile respectarii prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent PUZ:
- suprafata parcelor: minim 1500,0mp;
- front la strada: minim 50 m;
- POTmaxim= 70%, CUT maxim= 2;
- limita de implantare: minim 2,00 m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri fata de mejdii: minim 2,00m;
- Hmaxim pentru caldiri: 25,0m; Pentru anexele tehnologice (cosuri, furnale, etc) se pot admite inaltimi maxime de pana la 60,0m (in conditiile obtinerii tuturor avizelor tehnice necesare);
- amenajare locuri de parcare aferente functiunilor in incinta.
- Imprejmuiri: transparente spre strada (Hmaxim = 2,5m), cu soclu opac de maxim 0,80m ;
- spatii verzi: minim 20% din suprafata lotului din suprafata totala a terenului reglementat
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena in OMS nr. 119/2014 si a distantelor de siguranta in caz de incendiu impuse de P 118/1999.
- prin obiectivele propuse nu se vor crea zone de protectie ce vor contravine amplasarii ulterioare a noilor beneficiari ai parcului.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiata se va extinde/racorda rețeaua de apa existenta in zona pentru bransarea unitatilor industriale din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara. Reteaua de apa se va racorda la rețeaua existenta a orasului Stei, printr-o extindere propusa a se realiza de la capatul rețelei existente din PEHD Dn 110mm pana in parcul industrial. In interiorul parcului rețeaua se va realiza pe toata trama stradala propusa in sistem inelar, astfel se da posibilitate tuturor operatorilor sa se bransaz la rețeau de apa propusa.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm : - Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț; - Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării. - Reteau de alimentare cu apa se va extinde din rețeaua existenta a orasului Stei.

CANALIZARE

Pentru zona studiata se ve rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate din zona industrială precum și pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara. Reteaua de canalizare din interiorul parcului care se va realiza pentru racordarea tuturor parcelor se va racorda la rețeaua existenta de canalizare menajera existenta in apropiere, PVC DN 250mm, iar rețeaua de canalizare pluviala colectata din parcul industrial se va colecta si deversa in rețeaua hidrografica locala respectandu-se conditiile de mediu privind evacuare apelor pluviale in receptori naturali.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apa.

- Reteau de canalizare menajera se va racorda la rețeaua de canalizare menajera existenta in apropiere, iar rețeaua de canalizare pluviala se va deversa in rețeaua hidrografica locala respectandu-se normele sanitare si de protectia mediului privind descarcarea apelor pluviale.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Rețeaua de energie electrica este pozata pe trasa stradala existenta si propusa. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru construcțiile propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Propunerea va fi avizata de furnizor.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare - pe orizontală 0,5 m
 - termice, apă fierbinte
 - pe verticală 0,25 m
 - pe orizontală 0,5 m
 - drumuri
 - pe verticală 0,2 m
 - pe orizontală 0,5 m
 - gaze
 - pe verticală 1 m
 - pe orizontală 0,6 m
 - fundații de clădiri
 - pe verticală 0,1 m
 - pe orizontală 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate. Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele de specialitate în vigoare, precum și cele din domeniile conexe, în principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații va fi pozata pe trasa stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Toate construcțiile existente și propuse în zona vor avea centrale termice proprii instalate numai după realizarea unui

proiect de specialitate.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar în parte.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol. Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

Pentru construcții vor fi prevăzute spații verzi și plantate, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață minimă de 20% de spații verzi din suprafața parcelei. Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, put forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare. Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zona.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare. Regimul juridic în planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate. În momentul de față întreaga suprafață studiată, de 136387 mp este în proprietatea Orașului Stei.

3.9. PROTECȚIA CIVILA

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006. Potrivit legii, se vor realiza adaposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150 m² și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț;
- d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată. Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

După avizarea de către toți factorii locali, planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al orașului Stei. Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Coordonator urbanism:

SC COFIDO SRL, arh. DOLOG VALENTIN ANDREI

Proiectant general:

S.C. VALYRIA STUDIO S.R.L.-D.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului :	P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL
Beneficiar :	ORASUL STEI
Amplasament:	JUD. BIHOR, ORAS STEI, NR. CAD. 50944, NR. CAD. 50945, NR. CAD. 50946
Coordonator urbanism:	SC COFIDO SRL, arh. DOLOG VALENTIN ANDREI
Proiectant general:	S.C. VALYRIA STUDIO S.R.L.-D.

Dispoziții generale**1. Rolul RLU**

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementările cuprinse in PUG si in prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;
- **Legea nr. 50/1991-** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republica ta , cu modificările si completările ulterioare;
- **Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-**modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.

3. Domeniu de aplicare

Odata aprobat, împreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

CUPRINS**TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE**

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA**1. Utilizare funcționala**

- utilizări admise;
- utilizări interzise;

2. Condiții de amplasament, echipare și conformare a construcțiilor

- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea construcțiilor fata de aliniament;
- amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor -accese carosabile;
- înălțimea construcțiilor;
- spații verzi și plantate;
- împrejmuiri

3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
- coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE**1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Prezentul regulament se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.Z. astfel:

Terenul ce face obiectul PUZ-ului este amplasat în orasul Stei, nr. Cad. 50731, județul Bihor și are ca vecini:

- la N de drumul DN 75 și de teren agricol și pasune (terenuri libere de construcții);
- la V de drumul de acces al parcului ce duce spre depozitul de munitie, de teren agricol (liber de construcții);
- la S de teren agricol și pasune (terenuri libere de construcții);
- la E de terenuri Agricole (terenuri libere de construcții);

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general(P.U.G.),

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

Terenul luat în studiu este în intravilanul extins al orașului Stei și este situat în partea de sud-est a localității Stei, fără reglementări urbanistice.

1.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

EI - Zonă de activități economice cu caracter industrial

UTILIZĂRI PERMISE:

- Funcțiuni industriale și de depozitare
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport.
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență social
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice;
- locuire de orice fel;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

2. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea față de frontal stradal: min. 2 m;
- retrageri laterale si spate minim 2 m;
- Parcelele 14, 16, 19 vor avea 10,50 m, respectiv 9,35 m pentru parcela 23 fata de limita de proprietate spre strada, spatiu aferent zonei de siguranta al LEA 20kV;

Se admit vederi spre mejdii la construcții implantate la 1 m fata de mejdiile vecine, cu condiția ca acestea sa fie opace, sa nu permită vizibilitatea către vecini, geamuri opace batante, cu rol de aerisire/desfumare in treimea superioara.

Plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațădă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție; In cazul in care se vor propune din motive justificate vederi spre mejdii la mai puțin de 2 m, acestea vor fii acceptate pe baza acordului notarial dintre beneficiar si proprietarul terenului adiacent mejdiei. Se vor respecta distantele de siguranta specificate in normativele in vigoare la momentul autorizarii constructiilor, inclusiv a cladirilor aflate pe parcele diferite.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu încăperi de birou; distanța se poate reduce la 1,5m dacă fronturile opuse nu au încăperi de birou, si privire directa. Se vor respecta distantele de siguranta specificate in normativele in vigoare la momentul autorizarii constructiilor, inclusiv a cladirilor aflate pe parcele diferite.

CIRCULAȚII ȘI ACESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În zonele industriale vor fi prevăzute parcaje conform anexei 5 din R.G.U.:

- la 10 - 100 mp activitate de productie 1 loc la 25 mp;

- la 100 - 1000 mp activitate de productie 1 loc la 150 mp.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.40 m.).

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 ml;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Spațiile verzi a terenului reglementat de PUZ vor reprezenta min.20% din suprafața totală a terenului.

ÎMPREJMURI

Împrejmirile vor fi transparente spre strada ($H_{maxim} = 2,5m$), cu soclu opac de maxim 0,80m ;Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace sau transparente cu înălțimi de maxim 2.40 m. Gardurile se vor amplasa pe limita de proprietate.

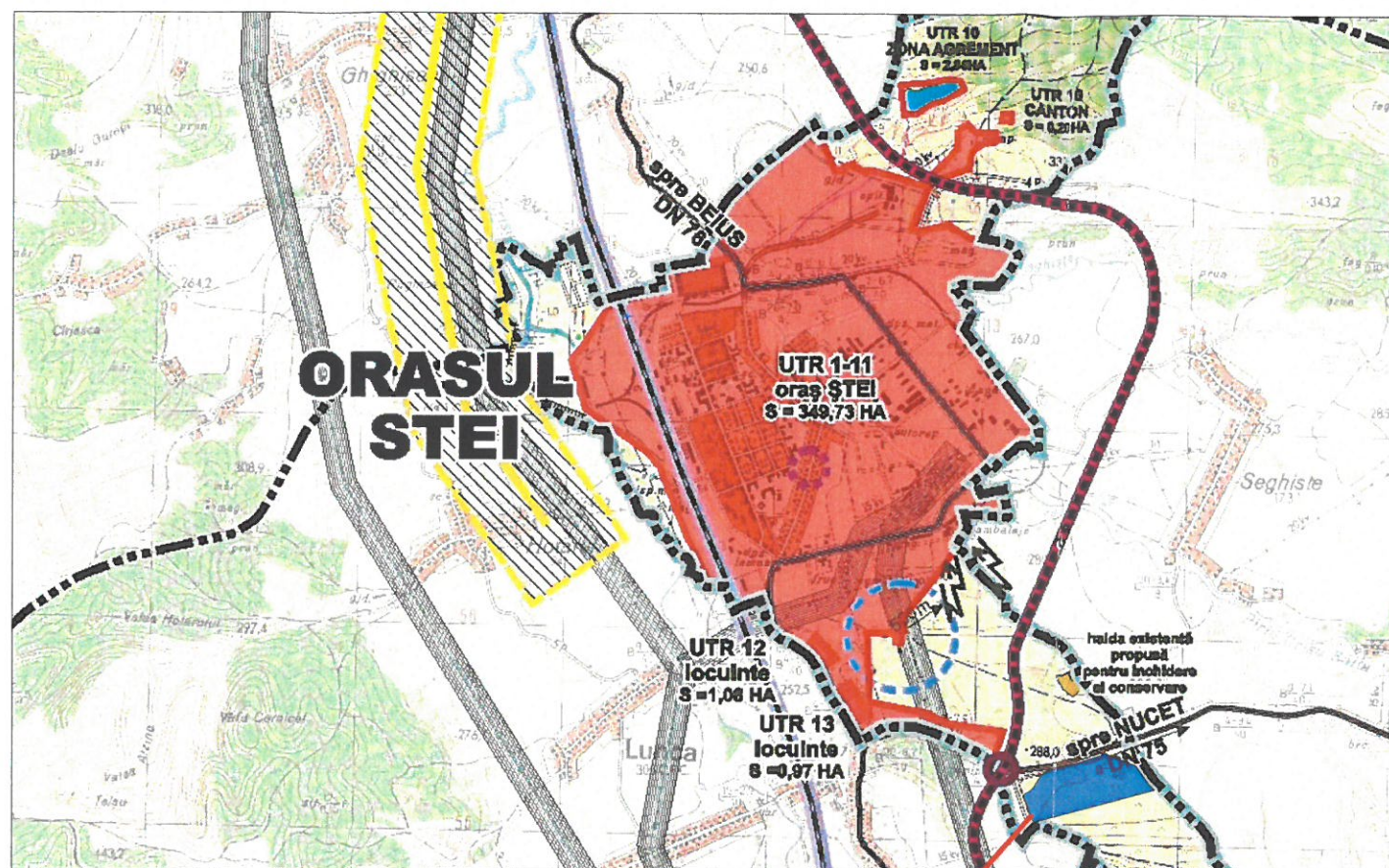
3.POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- **Procentul de ocupare a terenului** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.**POT maxim = 70%.**
- **Coeficientul de ocupare a terenului** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.**CUT maxim = 2**

Coordonator urbanism:
Proiectant general:

SC COFIDO SRL, arh. DOLOG VALENTIN ANDREI
S.C. VALYRIA STUDIO S.R.L.-D.

PLAN INCADRARE IN PUG

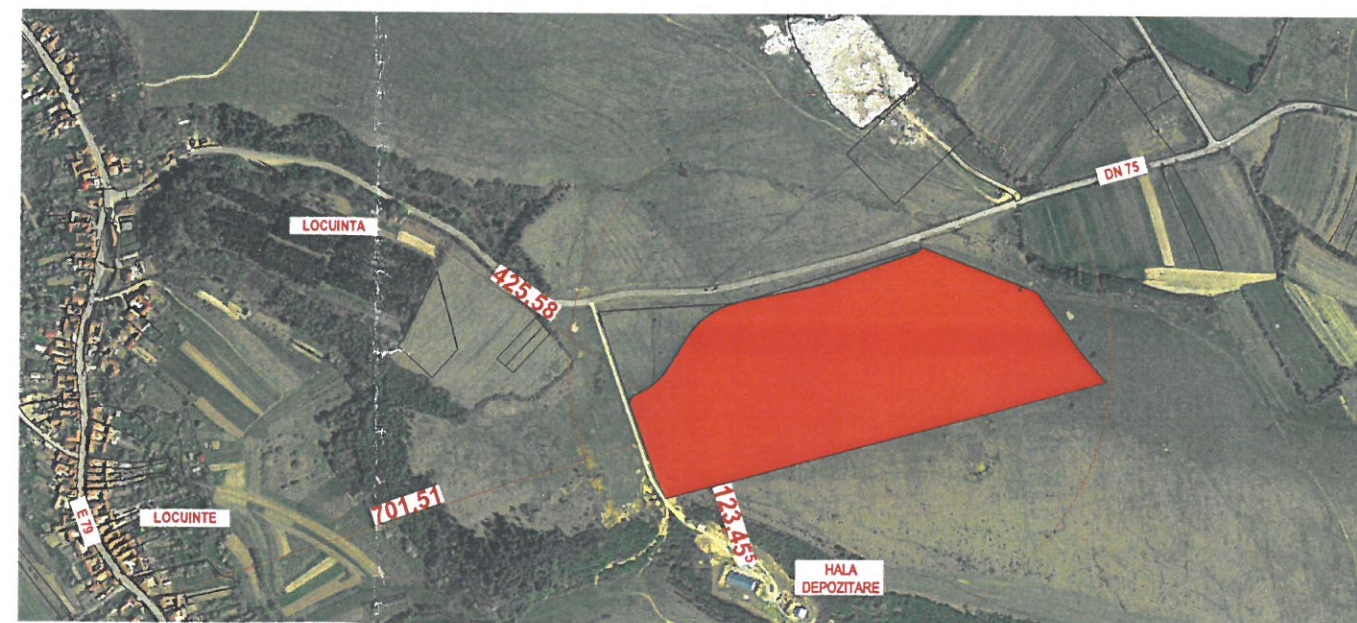


- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILANULUI EXISTENT/PROPUȘ
- ZONIFICAREA FUNCIONALĂ**
- ZONA COMPONENTĂ ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII - RESEDINȚA DE COMUNA
 - TEREN ARABIL
 - PAȘUNI
 - LIVEZI
 - PĂDURI
 - CURSURI DE APĂ
- CIRCULAȚIE**
- DRUM NAȚIONAL / TRASEU CENTURA OCOLITOARE LA NIVEL DE ORAȘ
 - DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM ACCES SPRE ZONA DE AGREMENT
 - VARIANTĂ DRUM OCOLITOR
 - ZONĂ DE CALE FERATĂ
 - ZONA DE PROECȚIE LEA
 - CONDUCTA MAGISTRALĂ DE GAZ Dn400/ zona de siguranță 0-200m
- OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL CUPRINSE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2004 BH-IV-m-B-01268 Casa memorială Miron Pompiliu**
- ZONA DE PROECȚIE - PLATFORMĂ METEOROLOGICĂ**
- ZONE CU RISCURI NATURALE**
- Terenuri inundabile
 - Eroziuni



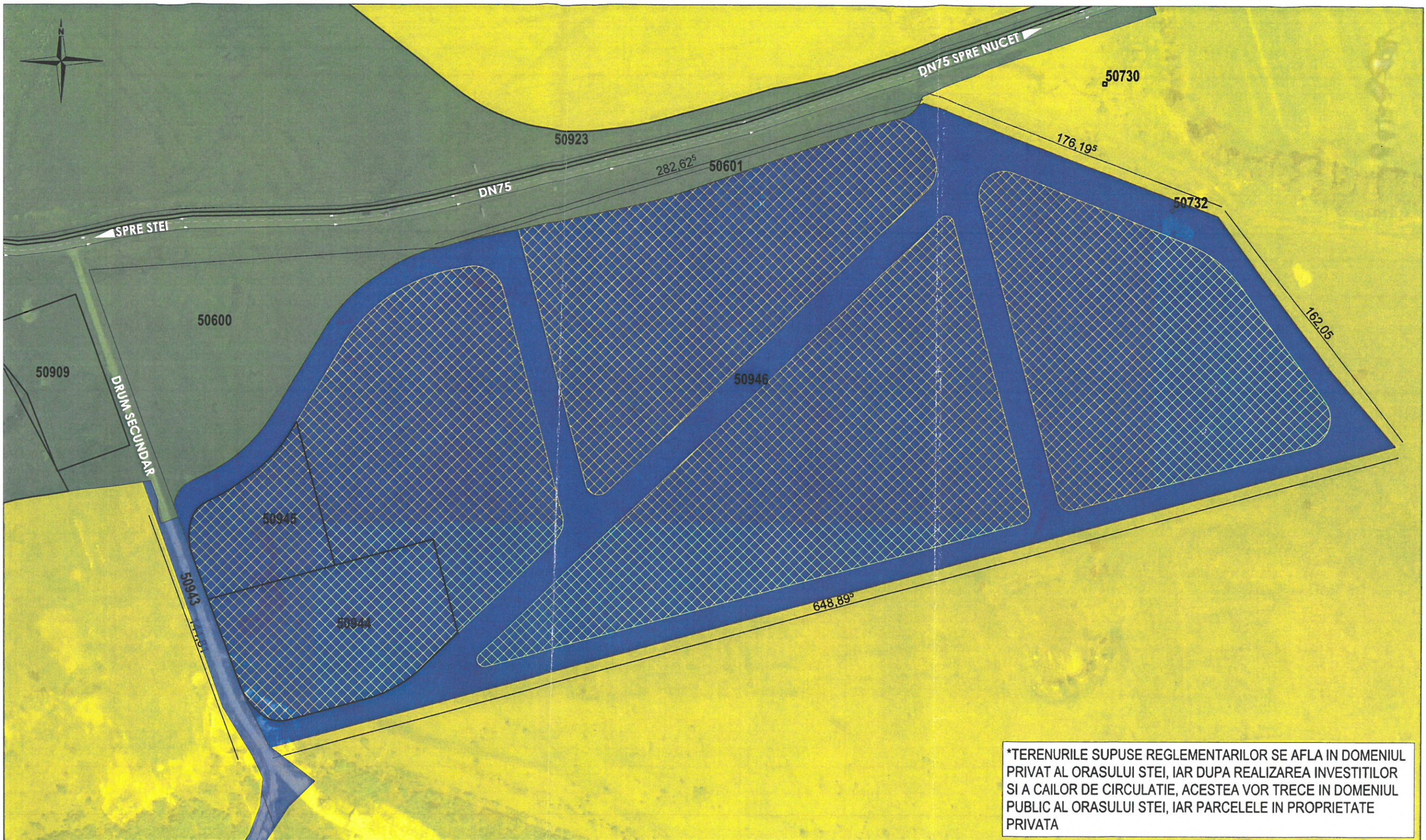
AMPLASAMENT STUDIAT
NR.CAD.50731

PLAN DE INCADRARE IN ZONA




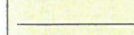

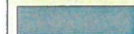

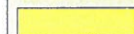

PLAN DE INCADRARE IN PUG

CO-OPERATIVA.RO		Beneficiar: ORASUL ȘTEI	Proiect nr.: 206/2018
VALYFIA STUDIO SRL-D ADRESA :ORADEA, STR. STEFAN ODOBLEJA, NR.11, JUDET BIHOR C.U.I.:36754919 J05 / 2064 / 2016 TELEFON : (+40) 0723 486 200 RO18BTRLRNCRT0374239301 RO17TREZ0765069XXX017207		Adresa: ORASUL ȘTEI, JUD. BIHOR, NR.CAD.50944, 50945, 50946	Faza: P.U.Z.
COFIDO SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I.: 16282137 • J05 / 545 / 2004 RO54RNCB0032046476030001 • RO73TREZ0785069XXX003271		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL ȘTEI	Planșa nr.: U.1
Specificatie	Nume	Semnatura	Semnatura
Proiectat	arh. VALENTIN DOLOG		Scara:
Redactat	arh. LUCIAN SIMULEAC		Data:
Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN PUG			



*TERENURILE SUPUSE REGLEMENTARILOR SE AFLA IN DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI STEI, IAR DUPA REALIZAREA INVESTITIILOR SI A CAILOR DE CIRCULATIE, ACESTEA VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI STEI, IAR PARCELELE IN PROPRIETATE PRIVATA

LEGENDA
LIMITE, MARCAJE

-  LIMITA TEREN REGLEMENTAT
-  LIMITE CADASTRLE EXISTENTE
-  TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A STATULUI (ORASUL STEI)
-  TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI (CNAIR)
-  TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI (ORASUL STEI - DRUMUL DE ACCES)
-  TEREN AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA
-  TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PRIVAT

CIRCULATIA TERENURILOR

CO-OPERATIVA.RO				Beneficiar: ORASUL STEI	Proiect nr.: 206/2018
VALYPIA ADRESA :ORADEA, STR. STEFAN ODOBLEJA, NR.11, JUDET BIHOR STUDIO SRL-D C.U.I.:36754919 J05 / 2064 / 2016 TELEFON : (+40) 0723 486 200 RO18BTRLRONCRT0374239301 RO17TREZ0765069XXX017207				Adresa: ORASUL STEI, JUD. BIHOR, NR.CAD.50944, 50945, 50946	Faza: P.U.Z.
COFIDO SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I.: 16282137 • J05 / 545 / 2004 RO54RNCB0032046476030001 • RO73TREZ0785069XX003271				Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL STEI	Plansa nr.: U.3
Specificatie	Nume	Semnatura	Semnatura		
Proiectat	arh. VALENTIN DOLOG		Scara: 1:2000		
Redactat	arh. LUCIAN SIMULEAC		Data:	Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	



RACORD CANALIZARE MENAJERA Ø250
RACORD APA Ø110

ZONA DE DEVERSARE A APELOR PLUVIALE

NR.CAD.50600

NR. CAD. 50946

50945

50944

282.62°

176.19°

154.08°

162.05°

648.89°

230.30°

SITUATIE EXISTENTA

LEGENDA

LIMITE, MARCAJE

✂ ✂ ✂ LIMITA TEREN REGLEMENTAT(NR. CAD. 50731)

— LIMITE CADASTRLI EXISTENTE

- ZONA DE VII SI LIVEZI PE VERSANTI - CU
CONSTRUCTII INDIVIDUALE TIP CASE DE VACANTA
SAU ANEXE GOSPODARESTI CU REGIM DE
CONSTRUIRE IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA
P+MANSARDA

CO-OPERATIVA.RO

VALYPIA ADRESA :ORADEA, STR. STEFAN ODOBLEJA, NR.11, JUDET BIHOR
STUDIO SRL-D C.U.I.:36754919 | J05 / 2064 / 2016 | TELEFON : (+40) 0723 486 200
RO18BTRLRONCRT0374239301 | RO17TREZ07650699XXX017207

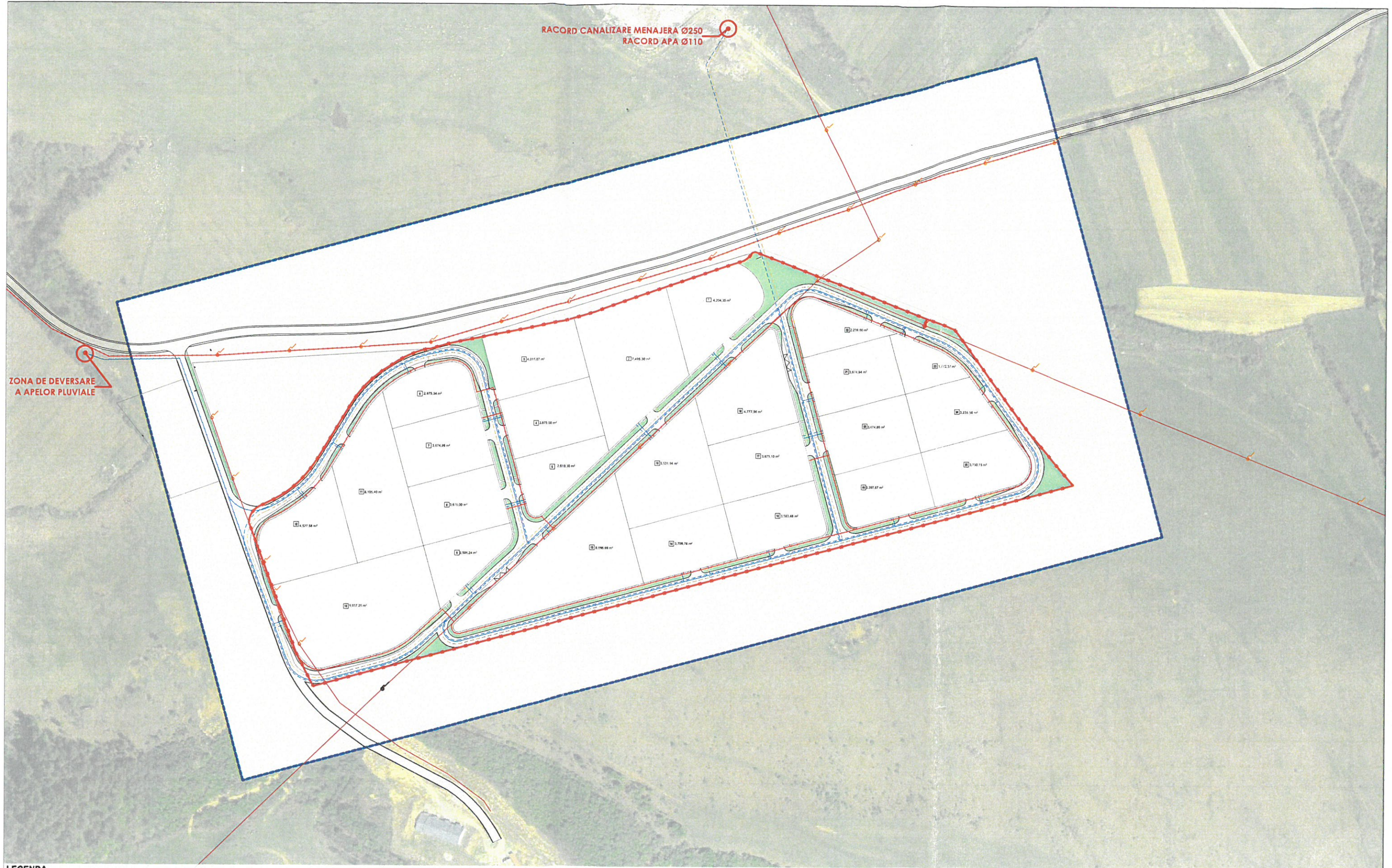
COFIDO SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I.: 16282137 • J05 / 545 / 2004
RO54RNCB0032046476030001 • RO73TREZ07850699XXX003271

Specificatie	Nume	Semnatura	Semnatura
Proiectat	arh. VALENTIN DOLOG		Scara:
Redactat	arh. LUCIAN SIMULEAC		Data:

Beneficiar: ORASUL STEI	Proiect nr.: 206/2018
Adresa: ORASUL STEI, JUD. BIHOR, NR.CAD.50944, 50945, 50946	Faza: P.U.Z.
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL STEI	
Titlu plansa: 1:2000 SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.: U.2

RACORD CANALIZARE MENAJERA Ø250
RACORD APA Ø110

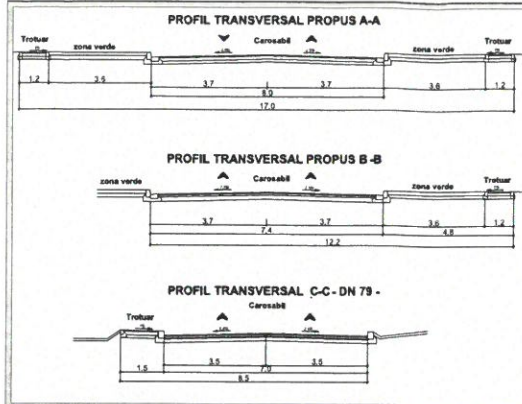
ZONA DE DEVERSARE
A APELOR PLUVIALE



- LEGENDA**
- RETEA TELEFONICA SUPRATERANA EXISTENTA
 - LINIE ELECTRICA SUPRATERANA EXISTENTA
 - LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUISA
 - CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA PROPUISA
 - RETEA DE APA PROPUISERE
 - RETEA COLECTARE A APELOR PLUVIALE PROPUISA
 - STALP ELECTRIC

RETELE EDILITARE

VALYPIA STUDIO SRL-D <small>ADRESA: ORADEA STR. STEFAN DOBULEJA, NR.11, JUDET BIHOR C.U.I.: 16754919 JOS / 2004 / 2016 TELEFON: +40 0723 496 200 RO138TRLRONOR10374229301 RO171REZ0765095XX0107207</small>		CO-OPERATIVA.RO <small>SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I.: 16282137 • JOS / 545 / 2004 ROS4RNCB0032046476030001 • RO73TRZ0730909XXX003271</small>		Beneficiar: ORASUL STEI	Proiect nr.: 206/2018
		Adresa: ORASUL STEI, JUD. BIHOR, NR.CAD.50944, 50945, 50946		Faza: P.U.Z.	
Specificatie Proiectat Redactat	Nume arh. VALENTIN DOLOG arh. LUCIAN SIMULEAC	Semnatura 	Semnatura Scara: Data:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL STEI	Titlu plansa: RETELE EDILITARE
				Plansa nr.: U.4	



RACORD CANALIZARE MENAJERA
Ø250
RACORD APA
Ø110

PARC INDUSTRIAL PROPUS

ZONA DE DEVERSARE
A APELOR PLUVIALE

- LEGENDA**
- LIMITE, MARCAJE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITE PARCELE PROPUSE
 - LIMITE CADASTRE EXISTENTE
 - ▲ ACCESE PROPUSE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ▬ PROFIL STRADAL
 - LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR

- CAI DE COMUNICATIE**
- DRUM EXISTENT
 - DRUM PROIECTAT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE
 - SPATII PLANTATE DE ALINIAMENT
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL
 - ZONA DE PROTECTIE LEA

INDICI URBANISTICI PROPUSI

POT MAXIM = 70%
CUT MAXIM = 2

NUMAR DE PARCELE = 25
SUPRAFETE PARCELE = 1772 m² - 9037 m²
TEREN STUDIAT = 320248 m²

BILANT TERITORIAL PROPUS		
ZONA	SUPRAFATA	PROCENT
PARCELE ZONA INDUSTRIALA	105600	77,43
CIRCULATIE PIETONALA	15329	11,24
CIRCULATIE PIETONALA	3798	2,78
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	11660	8,55
TOTAL	136387	100

SPATII VERZI		
ZONA	SUPRAFATA	PROCENT
SPATII VERZI PE PARCELA (MIN. 20%)	21120	15,49
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	11660	8,55
TOTAL	32780	24,03

REGLEMENTARI URBANISTICE

CO-OPERATIVA.RO

VALYFA STUDIO SRL-D

ADRESA ORADEA, STR. STEFAN ODOBLEJA, NR. 11, JUDET BIHOR
C.U.I. 36754919 | JOS / 2064 / 2016 | TELEFON: (+40) 0723 486 200
RO188TRLRONCR1037429301 | RO171REZ07650908XX017207

COFIDO SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I. 16282137 • JOS / 545 / 2004
RO54RNCB0032046476030001 • RO73TRZ07800909XXX003271

Specificatie: _____ Nume: _____ Semnatura: _____
Proiectat: arh. VALENTIN DOLOG Scara: 1:2000
Redactat: arh. LUCIAN SIMULEAC Data: _____

Beneficiar: ORASUL STEI	Proiect nr.: 206/2018
Adresa: ORASUL STEI, JUD. BIHOR, NR. CAD. 50944, 50945, 50946	Faza: P.U.Z.
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL STEI	
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
	Plansa nr.: U.5

RACORD CANALIZARE MENAJERA
Ø250
RACORD APA
Ø110

RETELE

PARC INDUSTRIAL PROPOS

ZONA DE DEVERSARE
A APELOR PLUVIALE

- LEGENDA**
- LIMITE, MARCAJE**
- - - - - LIMITA ZONA STUDIATA
 - ✕ ✕ ✕ LIMITA TEREN REGLEMENTAT (NR. CAD. 50731)
 - — — — — LIMITE PARCELE PROPUSE
 - — — — — LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
 - ▲ ACCESE PROPUSE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ PROFIL STRADAL
 - — — — — LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR

- CAI DE COMUNICATIE**
- — — — — DRUM EXISTENT
 - — — — — DRUM PROIECTAT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE
 - SPATII PLANTATE DE ALINIAMENT
 - SPATII VERZI IN CADRUL PARCELELOR
 - PLATFORME DE INCINTA
 - STALP ELECTRICA / TELECOMUNICATII

CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea față de frontală stradală: min. 2 m;
- Retrageri laterale și spate minimum 2 m;
- Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în normativ în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, inclusiv a clădirilor aliate pe parcele diferite;
- Parcelatele 14, 16, 19 vor avea 10,50 m, respectiv 9,35 m pentru parcela 23 față de limita de proprietate spre stradă, spațiu aferent zonei de siguranță al LEA 20kV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la comișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu încăperi de birou; distanța se poate reduce la 1,5m dacă fronturile opuse nu au încăperi de birou, și privire directă. Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în normativ în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, inclusiv a clădirilor aliate pe parcele diferite.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la comișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+S+1R. Etajul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente spre stradă (H_{maxim} = 2,5m), cu socu opac de maxim 0,80m. Gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace sau transparente cu înălțimi de maxim 2,40 m. Gardurile se vor amplasa pe limita de proprietate.

MOBILARE URBANISTICA

CO-OPERATIVA.RO VALYPIA STUDIO SRL-D ADRESA: CRAIEVA STR. STEFAN ODOBLEJA, NR.11, JUDET BIHOR C.U.I. 36754919 JOS / 204 / 2016 TELEFON: (+40) 0723 486 200 RO198TRLRONCR1037429301 RO171REZ0785056900017207		Beneficiar: ORASUL STEI	Proiect nr.: 206/2018
COFIDO SRL • VASCAU • BIHOR • C.U.I. 16282137 • JOS / 545 / 2004 ROS4RNC80032046476000001 • RO73 TREZ07850569000000271		Adresa: ORASUL STEI, JUD. BIHOR, NR. CAD. 50944, 50945, 50946	Faza: P.U.Z.
Specificatie: Nume Semnatura Semnatura Proiectat: arh. VALENTIN DOLOG Scara: 1:2000 Redactat: arh. LUCIAN SIMULEAC Data:		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARC INDUSTRIAL STEI	Titlu planșă: MOBILARE URBANISTICA
			Planșă nr.: U.5