

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN
ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI
SERVICII



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 prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru "SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII", 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 parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Prețizează 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 și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 0102000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;



1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII**, strada Stefan cel Mare, nr 22, nr cad 102614 se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Beius pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Beius, jud. Bihor, având o suprafață totală de 821 mp, situată pe strada Stefan cel Mare, nr 22, nr cad 102614.

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. 03/U "Reglementări urbanistice propuse". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1 Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea functionala, avand in vedere obiectivele propuse si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Reorganizarea si dezvoltarea acceselor
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural existent si conservarea si protectia mediului.

2.2. Utilizari functionale

2.2.1. Utilizari permise:

- **ZONA LOCUINTE**

- **ZONA COMERT SI SERVICII**

- Servicii medicale (umane sau veterinare)
- Servicii administrative, financiar-contabile și de personal
- Servicii de gestiune a producției bunurilor materiale



- Servicii comerciale
- Servicii logistice, de comunicare și transport
- Servicii de mediu
- Servicii financiare
- Servicii profesionale: (consultanță, juridice, etc.)
- Servicii turistice
- Servicii de protecție
- Servicii sociale
- Servicii tehnice din construcții

- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- Parcări la sol;
- Spații verzi
- Plantații arbori

2.2.2 Utilizări interzise:

- desfășurarea activităților cu profil industrial, sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, fum;

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 ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

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.
- Construcția se va amplasa cu o retragere obligatorie de 8,00 m față de limita de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U/03 "Reglementări urbanistice propuse".
- Construcția se va amplasa conform Codului Civil cu o retragere de 3,5 m pe o latură pentru permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.



- Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 10 m fata de limita posterioara.

3.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere obligatorie de 8,00 față de strada (strada Stefan cel Mare), conform reglementărilor din planșa nr. 03/U "Reglementari urbanistice propuse"

3.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Construcțiile propuse în interiorul zonei edificabile vor pastra o distanta de minim 5 m între ele.

3.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate 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

- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- 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.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

3.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.4.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.



- Alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de P.U.Z., se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă;
- Apele pluviale se vor descărca în rețeaua de canalizare a apelor pluviale a orașului.
- 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.

3.4.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar;
- Lucrarile de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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.

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

3.5.1. Parcelarea

Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. și conform planșelor grafice, având ca și cerințe asigurarea accesului auto la fiecare parcelă și construcție.

3.5.2. Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S/D+P+1E conform reglementărilor din planșa 03/U "REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE"

H cornișă maxim 8 m.

H maxim – 12 m;

3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situate, 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.

3.5.4. 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.

• Construcția cu regim de înălțime S/D+P+1E.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T.=max. 1,5



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

4.1. Parcaje

• Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

Pentru construcțiile specifice de comerț și servicii numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un **minim de 5 locuri de parcare**.

Pentru locuințe numărul spațiilor de parcare - **minim de 1 loc de parcare**.

- 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 condiționată de amenajarea de spații verzi și plantate.

• Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 10 % din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 82 mp.

• După încheierea lucrărilor de construcție, se vor realiza: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, gazon.

4.3. Împrejmuiri posibile

Gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,20m.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale specifice zonei de locuire fiind interzise materiale de tip panouri sandwich sau preluarea unor pastise istorice în amenajarea gardului.

4.4. Bilant teritorial



	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	821	100%	821	100 %
Suprafata construita	0	0%	max 328	40 %
Zona verde minim	0		min 82	10%
POT max	369	45%		
CUT max		0,9	max 328	40 %
				1,5

CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata, reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina



Coordonator documentație, arh Czirjak J. Levente



scara 1:500

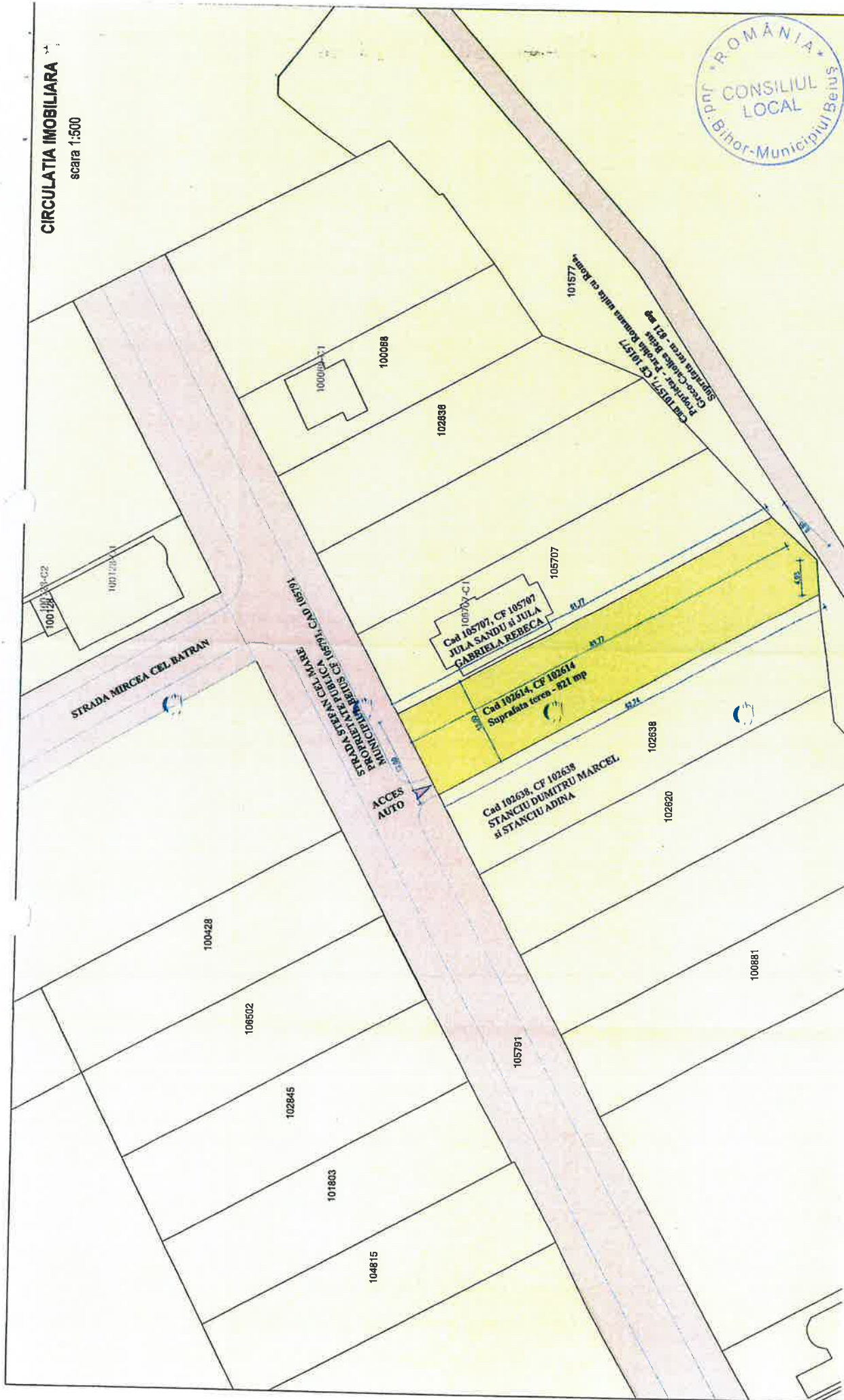


	Suprafata teren	Funciunea	Regim maxim de inaltime	POT	CUT	Alinament strada	Retrageri laterale	Retrageri spate	Spatii verzi	Parcari	Accese
Situatia existenta	821 mp	Locuire	P+E+M	45%	0,9	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat	1 acces auto din strada Stefan cel Mare
Situatia propusa	821 mp	Mixta Locuire/Comert si Servicii	S/D+P+1E	40%	1,5	8,0 m	conform cod civil cu min. 3,5 m pe o latura	10 m	minim 10%	minim 5 locuri	1 acces auto din strada Stefan cel Mare

		Verificator/Expert: Nume TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adresa: Strada Primăria, nr. 31, Jm. Oradea, jud. Bihor Telefon: 0756-481724 E-mail: tal_alexandra@yahoo.com	Semnatura 	Cerinta 	Referat / Expertiza nr. / Data Beneficiar: PREDESCU BIANCA si PREDESCU GHEORGHE VICENZIU Titlu proiect: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII Amplasament: Mun. Beius, strada Stefan cel Mare, nr 22, cad 102614, CF 102614 Titlu Plansa: MOBILARE URBANISTICA PROPUASA	Proiect nr. 15/2025 Faza: PUZ Plansa nr. 06/13
	Sef proiect:	arh. Czirjak J. Levente	Scara:	1:500		
	Proiectat:	arh. TAL. Alexandra-M.	Elaborat:	2025		
	Elaborat:	arh. TAL. Alexandra-M.				

CIRCULATIA IMOBILIARA

scara 1:500

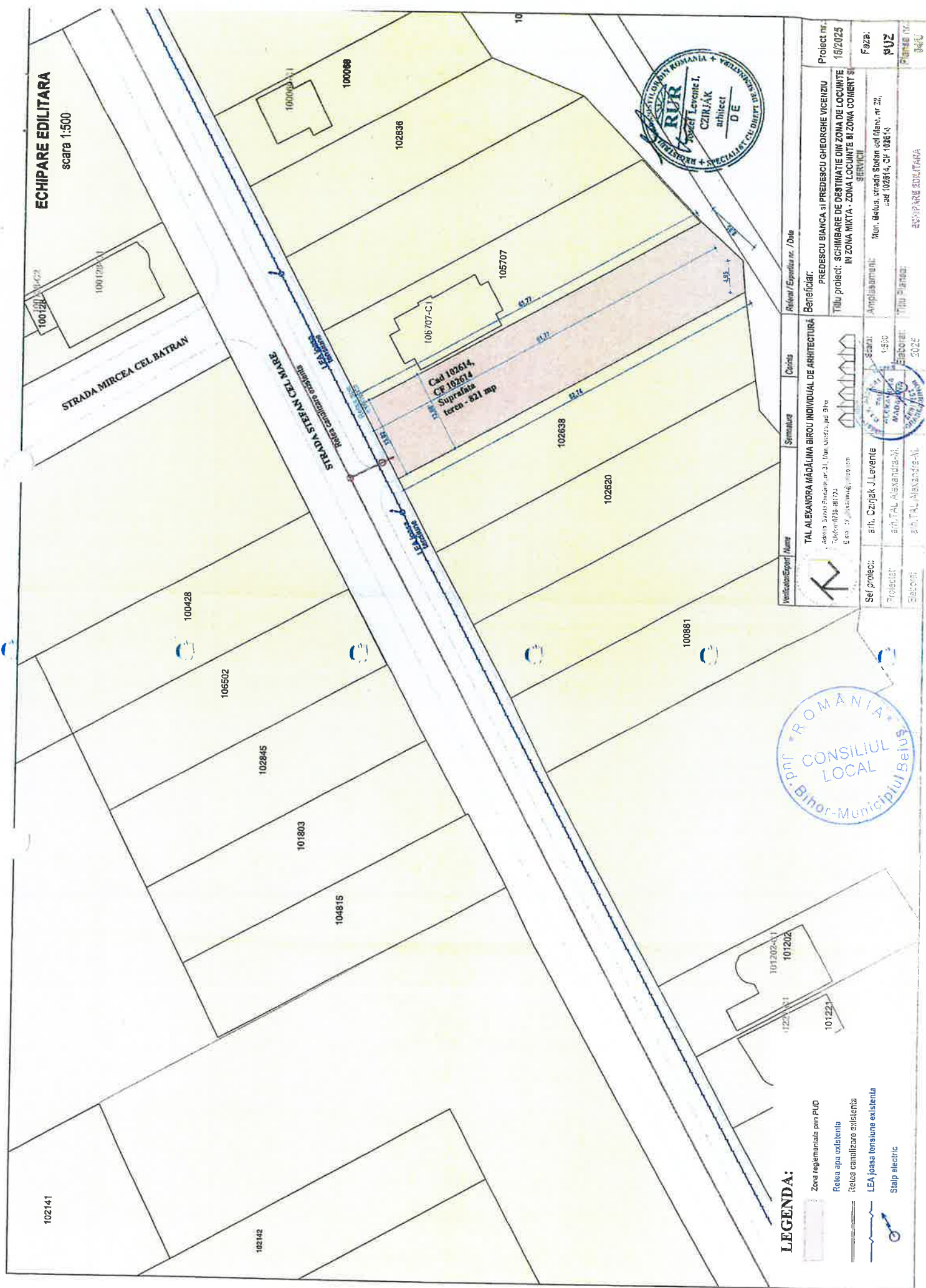


Proiect nr.	10/2025
Beneficiar:	PREDESCU BIANCA si PREDESCU GHEORGHE VICENZIU
Titlu proiect:	SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII
Amplasament:	Idon. Beius, strada Stefan cel Mare, nr 12, sed 102814, CF 102814
Titlu Plansa:	Plansa nr. 080
Elaborat:	ing. TAL. Alexandru-M.
Proiectat:	ing. TAL. Alexandru-M.
Scara:	1:500
Revizor/Explicat nr. / Data	



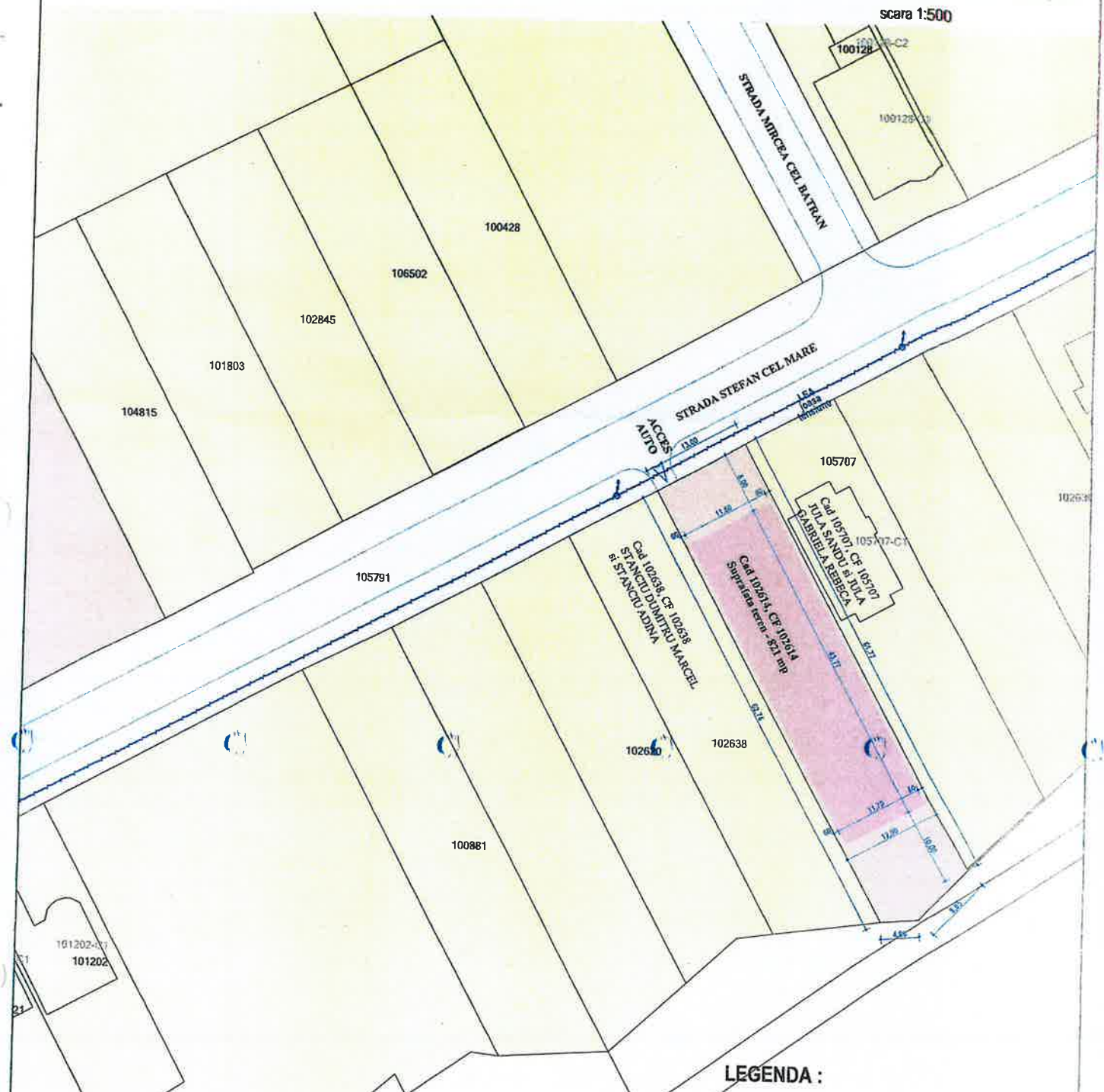
LEGENDA:

- Proprietate privata/ teren studiat prin PUZ
- Proprietate privata
- Proprietate publica a mun. Beius



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

scara 1:500



LEGENDA :

- Zona locuire
- Zona mixta - locuire/comert si servicii
- Zona edificabila
- LEA joasa tensiune
- Stalp electric si iluminat stradal

Președinte de sedință *MAN* Secretar General
Popa Adrian Ioan *Stefan Sebastian Alina*
 1033007
 CONSILIUL LOCAL

Indici Urbansitici

	Suprafata teren	Funcțiunea	Regim maxim de inaltime	POT	CUT	Aliniament Strada	Retrageri laterale	Retrageri spate	Spatii verzi	Parcari	Accese
Situatia existenta	821 mp	Locuire	P+E+M	45%	0,9	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat	nespecificat	1 acces auto din strada Stefan cel Mare
Situatia propusa	821 mp	Mixta Locuire/Comert si Servicii	S/D+P+1E	40%	1,5	8,0 m	conform cod civil cu min. 3,5 m pe o latura	10 m	minim 10%	minim 5 locuri	1 acces auto din strada Stefan cel Mare



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ	Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor Telefon: 0765-401724 E-mail: tal_alexandra@yahoo.com			Beneficiar: PREDESCU BIANCA si PREDESCU GHEORGHE VICENZIU Titlu proiect: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE LOCUINȚE IN ZONA MIXTA - ZONA LOCUINȚE SI ZONA COMERT SI SERVICII Amplasament: Mun. Belus, strada Stefan cel Mare, nr 22, cad 102614, CF 102614 Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
Sef proiect:	arh. Czirjak J. Levente		Scara: 1:500	Proiect nr. 15/2025
Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2025	Faza: PUZ
Elaborat:	arh. TAL Alexandra-M.			Plansa nr. 03/RU