



B) REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LAPARTIE**

Beneficiar: **METAL TEHNIC HIDRAULIC** reprezentat prin **CIUPA ADRIAN-NICOLAE**

Amplasament: **MUN. BEIUS, STR. NICOLAE IORGA, NR. CAD.107294; 101262, JUD. BIHOR**

Proiectat: Coordonator urbanism Arh. Urb. **LETEA DORIN**, arh. **DOLOG VALENTIN**

Proiectant general: **S.C. COFIDO S.R.L.**

Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intrand si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAI nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;
- **Legea nr. 50/1991**, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009**-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.

3. Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei 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

- utilizari admise;
- utilizari interzise;

2. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor -accese carosabile;
- inaltimea constructiilor;
- spatii verzi si plantate;
- imprejmuiri

3. POȘIBILITATI 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

Terenul ce face obiectul PUZ-ului este amplasat în municipiul Beius, si este format din doua numere cadastrale nr.cad. 107294 si nr. Cad. 101262, jud. Bihor si are ca vecini:

- la nord -est-->terenul cu nr.cad.106541- strada Lucian Blaga care are categoria de folosinta drum
- la nord-vest --> terenuri Agricole: teren nr. Topo. 1482/132, teren nr. Topo. 1482/133, teren nr. Topo. 1482/134, teren nr. Topo. 1482/135, teren nr. Topo. 1482/136, teren nr. Topo. 1482/137
- la sud-est --> terenuri proprietate private nr. Cad. 56, nr. Cad. 60, nr. Cad. 61, nr. Cad. 102187, nr. Cad. 102188;
- la sud-vest --> strada Nicolae Iorga aflata in proprietatea Municipiului Beius si teren proprietate privata nr. Top. 1482/146.

Amplasamentul format din cele doua numere cadastrale amintite mai sus, are acces direct la strada Nicolae Iorga in zona sud-vestica, dar si la strada Lucian Blaga in zona nord-estica.

Conform PUG al municipiului Beius, terenurile supuse PUZ, identificate cu NR.CAD.107294 si NR. CAD. 101262 sunt situate in intravilanul municipiului Beius in zona UTR 2-ZONA UNITATI INDUSTRIALE-MICA INDUSTRIE-DEPOZITE- indicativ I2, conform CF NR. 107294 Beius si CF. NR. 101262 Beius si au categoria de folosinta curti constructii si partial arabil(nr. Cad.107294).

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

Planul urbanistic general (P.U.G.)

HCL aprobat de Consiliul local al municipiului Beius.

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

Prezentul P.U.Z. propune schimbarea destinatiei actuale a ~~amplasamentului~~ din Zona unitati industriale – mica industrie – depozite – I2 in zona de locuinte colective cu spatii comerciale la parter(la parterul unei cladiri), in vederea reglementarii functionale a terenului pentru realizarea de locuinte colective cu spatii comerciale la parter. Din punct de vedere al amplasamentului zona studiata este pozitionata in partea de vest a municipiului Beius, cu acces direct la strada Nicolae Iorga si la strada Lucian Blaga in N-E.

Terenul studiat cuprinde doua terenuri nr. cad. 107294, CF 107294 si nr. Cad. 101262, CF 101262 cu o suprafata totala de 12138 m².

Utilizari permise: - Locuinte colective

Funcțiuni complementare: - Spatii comerciale la parterul unei cladiri de locuinte, spatii de cazare, birouri, spatii pentru alimentatie publica, cabinet medicale, unitati de invatamant, spatii de recreere.

Utilizari interzise: - orice alte activitati decat cele mentionate, care produc poluare: spatii pentru industrie sau orice alte activitati care produc poluare.

Accese principale: - accesele principale auto si pietonale se vor realiza din strazile Lucian Blaga situata la N-E si strada Nicolae Iorga situata la S-V.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - retragere minim H/2 din inaltimea constructiei propuse fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, dar nu mai putin de 6 m fata de aliniamentul strazilor Lucian Blaga si Nicolae Iorga. Retragera se va calcula de la limita peretilor/constructiei principale, nu de la limita exterioara a balcoanelor/logiilor. *Aceasta reglementare se refera doar la strazile existente Lucian Blaga si Nicolae Iorga, nu la viitoarele strazi/drumuri propuse in cadrul proiectului de mobilitate urbana.*

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare: - fata de limita SE: H/2 dar nu mai putin de 6 m. Retragera se va calcula de la limita peretilor/constructiei principale, nu de la limita exterioara a balcoanelor.

- fata de limita NV: H/2 dar nu mai putin de 6 m. Retragera se va calcula de la

limita peretilor/constructiei principale, nu de la limita exterioara a balcoanelor.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela sau incinta: - distanta minima intre 2 cladiri de pe aceeasi parcela sau incinta va fi jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 15m. Retragera se va calcula de la limita peretilor/constructiei principale, nu de la limita exterioara a balcoanelor/logiilor.

Regim de inaltime propus: - maxim S/D+P+5E cu H maxim cornisa 21 m. Se accepta variatii ale regimului de inaltime cu respectarea inaltimii maxime

Parcaje: - 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mica decat 100 mp;
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp.
- 2 locuri de parcare/spatiu comercial/ alte functiuni

Spatii verzi: - min. 20 % din suprafata totala a terenului studiat aferent PUZ.

PQT maxim admis: 30%

CUT maxim admis: 2,5

Obs. In suprafata pentru calcul CUT nu se vor lua in considerare suprafata balcoanelor ce ies in exteriorul conturului peretilor exteriori (in consola), conform legii 350/2001.

DATA
MARTIE 2026

Coordonator urbanism Arh. Urb. LETA DORIN
Arh. DOLOG VALENTIN ANDREI



[illegible]

ORDINĂ ZIMBRULUI NR.4 SP.5 RO16283137 10/5/545/2004 BIHOR
COFIDO SRL



UTR 2
sc. 1:5000



AMPLASAMENT STUDIAT

TEREN NR. CAD.	SUPRAFATA	CATEGORIE DE FOLOSINTA ACTUALA
107294	11418 mp	curti constructii/arabil
101262	720 mp	curti constructii
TOTAL SUPRAFATA TEREN	12138 mp	

1.24.1

1. depositi commerciali P+11m - Supratavola costituita = 284 mp
2. depositi commerciali P+11m - Supratavola costituita in cu = 171 mp
- Supratavola defasatura = 420 mp
3. lavori di restauro P - Supratavola costituita = 147 mp
4. hale P - Supratavola costituita = 319 mp
5. magazzini P - Supratavola costituita = 325 mp
6. hale P - Supratavola costituita = 331 mp
7. hale P - Supratavola costituita = 338 mp
8. area P - Supratavola costituita = 6 mp
9. area P - Supratavola costituita = 17 mp
10. collina alta P - Supratavola costituita = 792 mp
11. hale P - Supratavola costituita = 236 mp
12. magazzini P - Supratavola costituita = 246 mp
13. hale P - Supratavola costituita = 581 mp
14. depositi commerciali totale = 3801 mp
15. supratavola defasatura totale = 420 mp

EREN NR. CAD. 101262-INTV/IN-0000. EAG AGRICOL. 2013 SRL s.l.poteca VISTA BANK SA - S=720 mp

1. anexa - Supralata construita = 310 mp

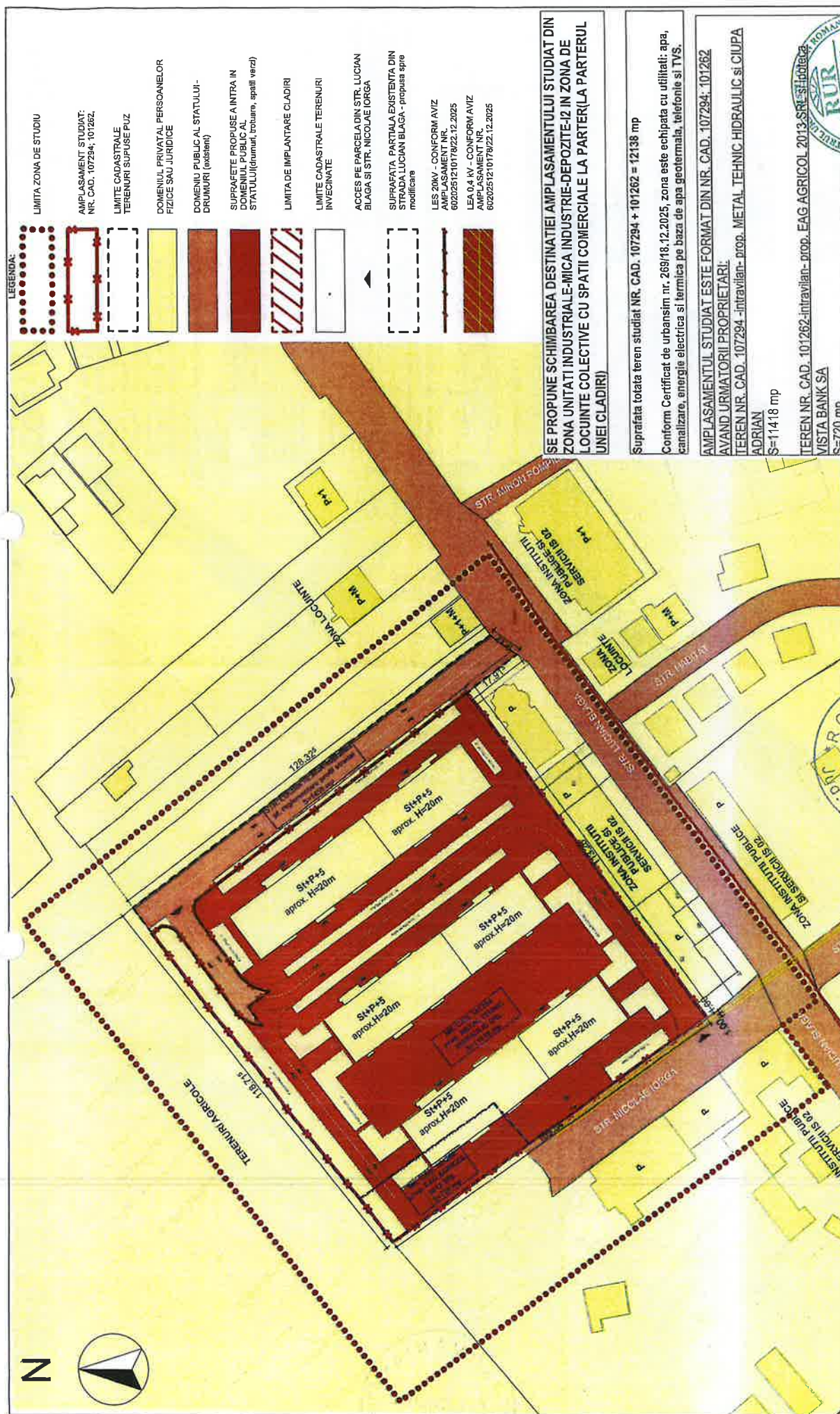
INDICATA TOTAL A T

[illegible]






[illegible]



SE PROPUNE SCHIMBAREA DESTINATIEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE-MICA INDUSTRIE-DEPOZITE-12 IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER(LA PARTERUL INFI(CI ADIRI))

Sinrafata totata teren studiat NR. CAD. 107294 + 101262 = 12138 mp

Conform Certificat de urbarsim nr. 269/18.12.2025, zona este echipata cu utilitati: apa,

AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE FORMAT DIN NR. CAD. 107294-101262
AVAND URMATORII PROPRIETARI:
TEREN NR. CAD. 107294 -intravilan- prop. METAL TEHNIC HIDRAULIC SI CIUPA
ADRIAN
5-11418 mp

TEREN NR. CAD. 101262-intravilan-prop. EAG AGRICOL 2013-SRI-sf.1b1bca
VISTA BANK SA
S=720 mp

CIRCULAȚIA TERENURILOR

[illegible]



 Valeriu Andrei N.
 EX-LOG
 arhitect diplomat
 D.D.E.
 07.12.00

OBS. Suprafața parțială din strada Lucian Blaga nu este inclusă în bilanțul teritorial. Este reglementată doar de profilul străzii cu o lățime de 7m(3,5m banda circulație).

