

Atexa la H.C.L. nr. 139 / 29.07.2020



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

“INTOCMIRE PUZ IN SCOPUL REGLEMENTARII PARCELELOR CU NR.CAD.107275 SI NR.CAD.102958 PENTRU 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 **INTOCMIRE PUZ IN SCOPUL REGLEMENTARII PARCELELOR CU NR.CAD.107275 SI NR.CAD.102958 PENTRU 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 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

Regulamentul Local de Urbanism anexă la **PLANUL URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL REGLEMENTARII PARCELELOR CU NR.CAD.107275 SI NR.CAD.102958 PENTRU COMERT SI SERVICII, STRADA POET GHEORGHE PITUT, NR.6, NR.CAD. 107275 SI STRADA CALEA BIHORULUI, NR. CAD. 102958**, 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 2145 mp, situată pe strada str. Poet Gheorge Pitut si Calea Bihorului.

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.

1.2.5 Prezentul PUZ se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Beius si 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, destinate traficului auto usor, pentru autovehiculele sub 3,5 tone.
- 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:



CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE COMERT SI SERVICII:

- spatii comerciale, showroom
- servicii turistice, unitati de cazare
- agentii de turism, imobiliare, asigurari
- spatii depozitare si birouri
- servicii medicale (umane sau veterinare)
- ateliere si servicii profesionale
- saloane de infrumusetare
- restaurante, cafenele
- servicii educationale private
- servicii sociale
- servicii financiare
- servicii logistice, de comunicare si transport
- servicii administrative, financiar-contabile si de personal
- servicii de gestiune a productiei bunurilor materiale
- servicii de protectie

2.2.2 Utilizari interzise:

- desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, 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 (spatiu comercial) 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.
- conform reglementărilor din planșa nr. U/04 "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" retragerile vor fi:
 - Retrageri propuse - pentru constructiile noi:
 - Parcela cu nr.cad.107275 are front la strada Poet Gheorghe Pitut
 - Parcela cu nr.cad.102958 are front la Calea Bihorului
 - Retrageri aliniament - Calea Bihorului - se va alinia în mod obligatoriu cu construcția ce reprezintă Școala generala cu clasele IVIII



Nicolae Popoviciu

- Retrageri sud-est (spre scoala) - H/2 dar nu mai puțin de 4 m
- Retrageri nord-vest (pe limita cu magazinul Unicarm și parcela cu funcțiunea de locuire) - conform Codului Civil
- Retrageri aliniament cu strada Poet Gheorghe Pitut - între 0-3 m
- Retrageri spate - limita spre parcele cu funcțiunea de locuire - minim 6 m
- Parcaje - conform HG 525/1996
- Amplasarea clădirilor va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif. în 2018 și codul civil.

3.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 2,5 m față de limita de proprietate dinspre strada Calea Bihorului (se va alinia în mod obligatoriu cu construcția ce reprezintă Școala generală cu clasele I-VIII Nicolae Popoviciu) și cu o retragere între 0-3 m înspre strada Gheorghe Pitut conform reglementărilor din planșa nr. U/04 "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

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 însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Retrageri lateral-dreapta (spre școala) H/2 dar nu mai puțin de 4 m
- Retrageri lateral-stanga - pe limita cu magazinul Unicarm și cu parcele care au funcțiunea de locuire - conform cod civil.
- Retrageri spate - limita spre parcele cu funcțiunea de locuire - minim 6 m
- Construcțiile propuse în interiorul zonei edificabile vor păstra o distanță de minim 3 m între ele.

3.1.6. 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 electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va realiza str. Poet Gheorghe Pitut și Calea Bihorului, 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 PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la rețeaua existentă în zona;
- Apele pluviale se vor descărca în rețeaua de canalizare a apelor pluviale a municipiului.
- 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 rețelele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar;
- Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta 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 si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

3.5.1. Parcelarea

Prin prezentul proiect nu se propune parcelarea.



3.5.2. Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S/D+P+2E conform reglementărilor din planșa U/04 "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

3.5.3. 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.

3.5.4. 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 $\times 100$ iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- Suprafața minimă lot: 600 mp.
- Front minim construibil: 15 m.
- Construcțiile cu regim de înălțime S/D+P+2E.

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T.=max. 2,5

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 comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;



- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

- 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 20% din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 429 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.

▪ Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

4.4. BILANȚ TERITORIAL

CAD. 102958

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	1499	100%	1499	100 %
Zona edificabilă	267	17,81%	1049,3	70 %
Drumuri, alei, parcare, trotuare			149,9	10 %
Zona verde minim			299,8	20 %
POT max		17,81%		70 %
CUT max		0,18		2,5



CAD. 107275

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	646	100%	646	100 %
Zona edificabilă	130,5	20.2%	452,2	70 %
Drumuri,alei,parcari, trotuare			64,6	10 %
Zona verde minim			129,2	20 %
POT max		20,2%		70 %
CUT max		0,2		2,5

Total: cad. 102958 + cad. 107275

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	2145	100%	2145	100 %
Zona edificabilă	397,5	18,53%	1501,5	70 %
Zona verde minim			429	20 %
Drumuri,alei,parcari, trotuare			214,5	10 %
POT		Existent 18,53%		Maxim 70 %
CUT		Existent 0,19		Maxim 2,5

5. CONCLUZII

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

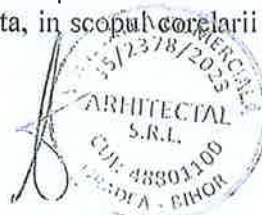
CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

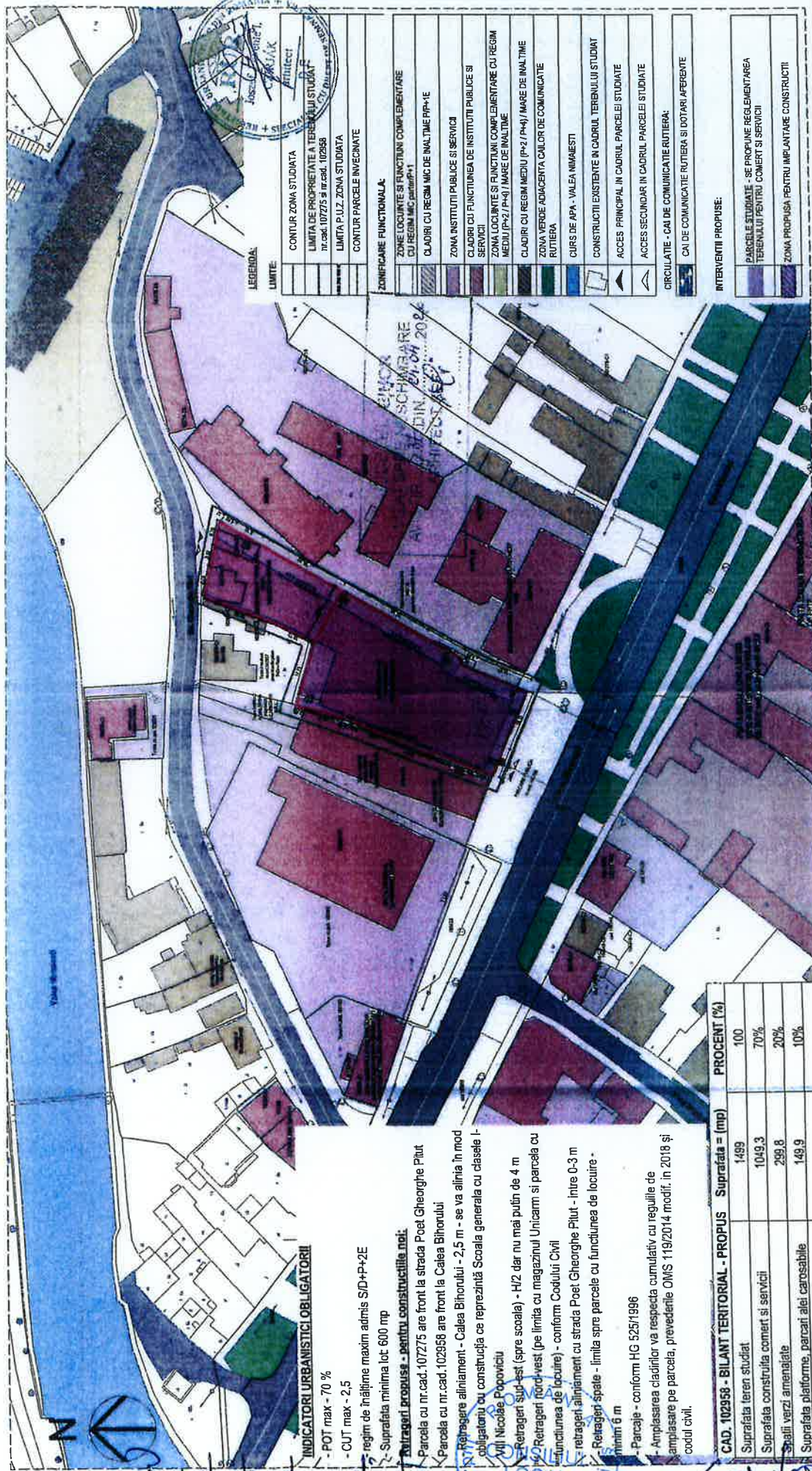


SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PUZ IN SCOPUL REGLEMENTARII PARCELELOR CU NR. CAD. 107275 SI NE
NUMAR CADASTRAL: 107275, 102958 MUNICIPIUL BEUS, INTRAVILAN
SUPRAFAȚA TEREN: nr.cad.107275: din acte = 646 mp
nr.cad.102958: din acte = 1499 mp

'02558 PENTRU COMERT SI SERVICII

LEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1000



LEGENDA:

LIMITE

CONTUR ZONA STUDIATA

LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT

LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA

CONTUR PARCELE INVECINATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

ZONE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE

CU REGIM MIC PENTRU P+1

CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME P+1-E

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CLADIRI CU FUNCTIONA DE INSTITUTII PUBLICE SI

SERVICII

ZONE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE CU REGIM

MEDIU (P+2 / P+3) / MARE DE INALTIME

CLADIRI CU REGIM MEDIU (P+2 / P+3) / MARE DE INALTIME

ZONA VERDE ADJACENTA CALII DE COMUNICATIE

RUTIERA

CURS DE APA - VALEA NIMAEȘTI

CONSTRUCTII EXISTENTE N CADRUL TERENULUI STUDIAT

ACCES PRINCIPAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

ACCES SECUNDAR IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

CIRCULATIE - CALI DE COMUNICATIE RUTIERA:

CAL DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI APERENTE

INTERVENTII PROPUSE:

PARCELE STUDIATE - SE PROPUNE REGLEMENTAREA

TERENULUI PENTRU COMERT SI SERVICII

ZONA PROPUISA PENTRU IMPLANTARE CONSTRUCTII

Verificat/Expert	Nume	Semnatura	Calitate	Referat / Expediția nr. / Data
ARHITECTAL				
BIROU DE ARHITECTURA				
S.C. ARHITECTURA S.R.L.				
Str. 17 Decembrie 1989, nr. 10, Beus, Bihor				
Sef proiect:	arh. CZIRJAK I. Leventin	Scara:	1:1000	Proiect nr. 14/2025
Proiectat:	arh. TAL. Alexandra-M.	Elaborat:	2025	Faza P.U.Z.
Elaborat:	arh. TAL. Alexandra-M.			Planșa nr. 1/004
Beneficiar: TULBURE ANCA si TULBURE REMUS-COSMIN Județul Bihor, oraș Său, str. Mătură, nr. 142				
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ IN SCOPUL REGLEMENTARII PARCELELOR CU NR. CAD. 107275 SI NR. CAD. 102958 PENTRU COMERT SI SERVICII				
Amplasament: județul Bihor, min. Beus, nr. cad. 107275 si nr. cad. 102958				
Titlu Planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA				

CAD. 102958 - BILANT TERITORIAL - PROPUS		Suprafața = (mp)	PROCENT (%)
Regim de înaltime maxim		S/D + P + 2E	
CAD. 107275 - BILANT TERITORIAL - PROPUS		Suprafața = (mp)	PROCENT (%)
Regim de înaltime maxim		S/D + P + 2E	
Suprafața teren studiat		1499	100
Suprafața construită comert si servicii		1049.3	70%
Spații verzi amenajate		299.8	20%
Suprafața platforme, parcuri alee carosabile		149.9	10%
Regim de înaltime maxim		S/D + P + 2E	
Suprafața teren studiat		646	100
Suprafața construită comert si servicii		452.2	70%
Spații verzi amenajate		129.2	20%
Suprafața platforme, parcuri alee carosabile		64.6	10%
Regim de înaltime maxim		S/D + P + 2E	

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

POT max - 70 %

CUT max - 2.5

regim de înaltime maxim admis S/D+P+2E

Suprafața minimă lot 600 mp

Parcageri propuse - pentru construcțiile noi:

Parcela cu nr. cad. 107275 are front la strada Poet Gheorghe Pluț

Parcela cu nr. cad. 102958 are front la Calea Bihorului

Retragerea aliniament - Calea Bihorului - 2.5 m - se va alinia în mod

obligatoriu cu construcția ce reprezintă Școala generală cu clasele I-

Vili Nicolae Popoviciu

Retrageri sup-est (spre școala) - H/2 dar nu mai puțin de 4 m

Retrageri nord-vest (pe limita cu magazinul Unicam si parcela cu

funcțiunea de locuințe) - conform Codului Civil

Retrageri aliniament cu strada Poet Gheorghe Pluț - între 0-3 m

Retrageri spate - limita spre parcele cu funcțiunea de locuințe -

minim 6 m

Parcela - conform HG 525/1996

Amplasarea clădirilor va respecta cumulativ cu regulile de

amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif. în 2018 și

codul civil.

Președinte de Sediul
Costea Mariana
Bihor

Secretar General
Sorinel Stănescu
Alina

