

Anexa la H.C.L. nr. 230 / 13.11.2025



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER SI IMPREJMUIRE"

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. 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 "CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER SI IMPREJMUIRE", 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. Baza legala a elaborarii 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



- Ordonanta de urgenta 57/2019 – Codul Administrativ
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicata);
- 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 Sanatatii nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- 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 PENTRU **CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER SI IMPREJMUIRE**, județul Bihor, mun. Beius, strada Traian Vuia, nr.13, nr. cad. 101331 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 220 mp, situată pe strada Traian Vuia, nr 13.

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 – Reglementari urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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 admise:

- Locuinte individuale si functiuni complementare;
- Anexe gospodaresti;

Utilizari admise cu conditionari:

- Servicii si dotari complementare zonelor de locuinte.
- Servicii cu acces public, profesionale sau manufacturiere prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii
 - (a) Activitatea să se desfășoare în incinta lotului
 - (b) Indici urbanistici asemenea zonei de locuit
 - (c) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (d) Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor afectați
 - (e) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile.



2.2.2 Utilizari interzise:

- desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati, care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;

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 retragerile vor fi:
 - Retrageri laterale est – conform cod civil.
 - Retrageri laterale vest – conform cod civil.
 - La frontul stradal – sud – retrageri minime 3 m.
 - Retrageri nord – minim 2 m

3.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retrageri de min. 3,00 față de strada (strada Traian Vuia), conform reglementărilor din planșa nr. U/04 – Reglementari urbanistice - zonificare.

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 păstra o distanță de minim 3 m între ele.

3.1.5. 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

- Construcțiile vor fi accesibile din cadrul drumului public – Strada Traian Vuia, ce delimitează terenul studiat în partea sudică.
- Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora 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.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.3.1. 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 zonă;



- 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.

3.3.2. Realizarea de rețelele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau marile de capacitate a rețelelor 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 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.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

3.4.1. Parcelarea

Prin prezentul proiect nu se propune parcelarea.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S/D+P+1E conform reglementărilor din planșa U/04 – Reglementări urbanistice - zonificare.

3.4.3. 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.



3.4.4. 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.

- Suprafața minimă lot: 220 mp.
- Front minim construibil: 12 m.
- Construcțiile cu regim de înălțime S/D+P+1E.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T.=max. 1

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

4.1. Parcaje

Pentru construcțiile de locuit:

- Minim 1 loc de parcare/locuința, amenajat în cadrul parcelei.
- 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 22 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. Împrejmuiiri posibile

- Se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiiri. În cazul în care se va opta pentru împrejmuire către drumul public, aceasta va avea maxim 2,00 m înălțime și va fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Imprejmuirile spre parcelele invecinate vor avea maxim 2,5 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situatie in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.



4.4. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	220	100%	220	100 %
Zona edificabilă	0,00	0,00%	77	35 %
Zona verde minim			22	10 %
Drumuri,alei,parcari, trotuare			121	55 %
POT max		0,00%		35 %
CUT max		0,00		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.

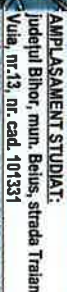
Intocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina

Coordonator documentație,

arh Czirjak J. Levente

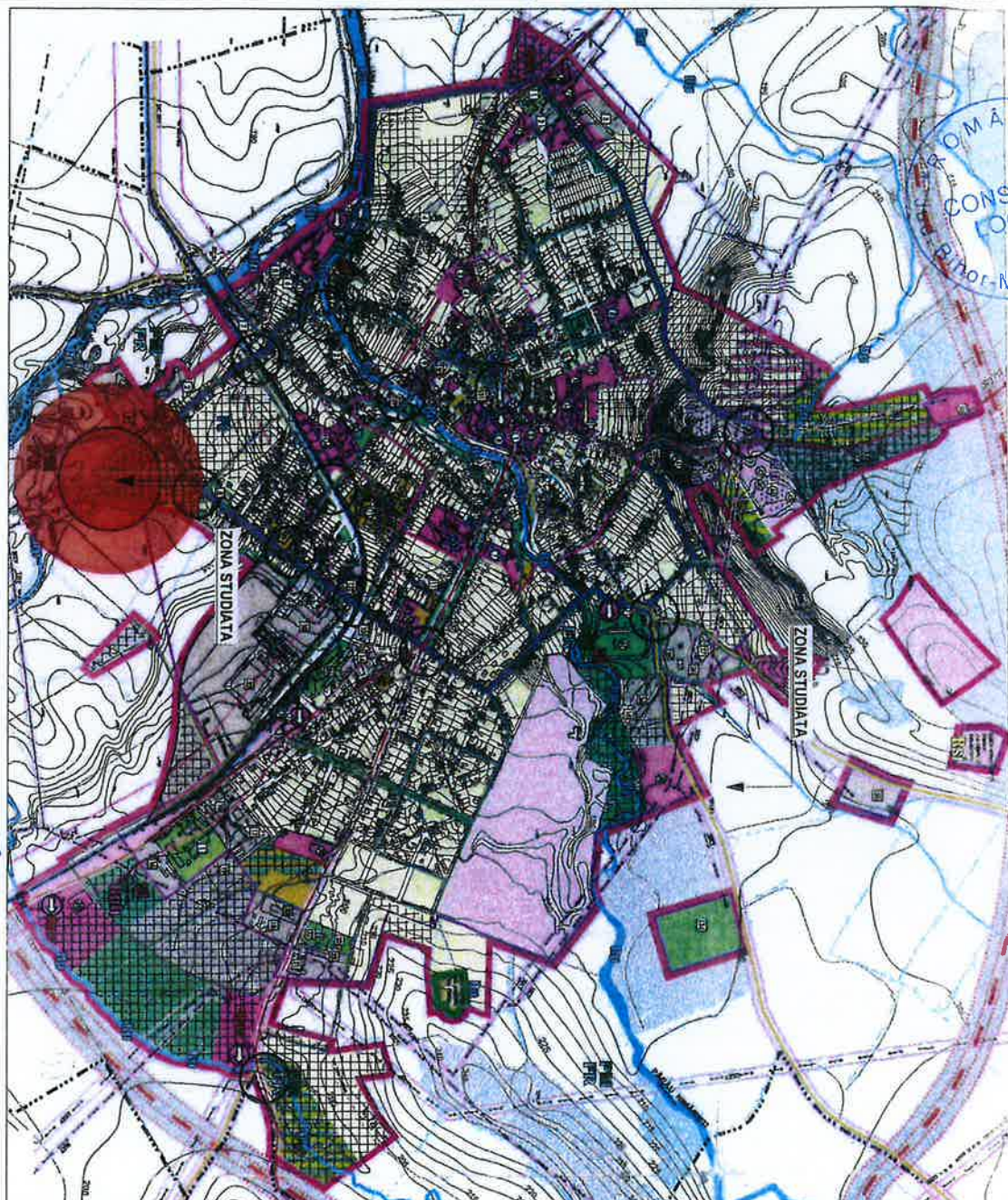




UTR 1 - ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BEUS

ZONA STUDIATA

[illegible]

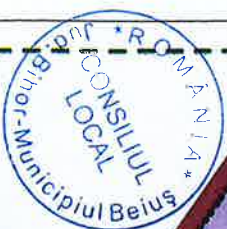


PARCELA STUDIATA FACE PARTE DIN : ZONA INDICATIV P9 - ZONA VERDE - PARCURI - AMENAJARI SPORTIVE/PERDELE PROTECTE VIZUAL/APROTECTE SANITARA

SUBZONE CU INTERIORE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA DE DOCUMENTATII DE URBANISM DE TIP P.U.Z.P.U.D.



Identificarea Proiectului	Nume	Semnatura	Cantina	Referent / Expedient nr. / Data
 TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BICU arhitect E-mail: alexandra.bicu@yahoo.com Telefon: 0746-614174	TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BICU arhitect E-mail: alexandra.bicu@yahoo.com Telefon: 0746-614174			Beneficiar: Județul Bihor, municipiul Beiuș, Strada Ale. Petrușchi, nr. 4A, în sc. c. ap. 6
	Titlu proiect: ÎNLOCUIRE P+U.Z. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PRACTER SI ÎNPEȘĂRIRE			Proiect nr. 20/2025
Set proiect: arh. Căpînjak, L. Lăpuș, 13.12.2024 arh. TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BICU, 13.12.2024 Elaborat: arh. TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BICU, 13.12.2024	Scara: Amplasament: Județul Bihor, municipiul Beiuș, Strada Teodan Vîla, nr.13 nr. cad. 101331			Faza: P+U.Z.
Titlu Planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG				Planșă nr. 20/2025



	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0%	0.00

TEREN NR.CAD. 106054
proprietar: Codrean Victor

BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	220	100
Suprafata construita	0.00	0.00
Suprafata desfasurata	0.00	0.00



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Calitate	Referat / Expunzie nr. / Data	Proiect nr
	TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Adresa: Strada Poniștea nr. 31, Nuc, Cluj-Napoca Telefon: 0732-517874 E-mail: tal.alexandra@yahoo.com			Beneфициar: STANCA ANAMARIA LAURA județul Bihor, mun. Beiuș, strada Al. Poniștea, nr. 4A, bl. X2, sc. C, ap. 6 INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER SI IMPREJUMINARE	20/2025
Seș proiect:	an: Căzileț ALLEGRAND TAL		Scara:	Amplasament:	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	an: TAL, Alexandra-M., NICOLAE ANA		:300	județul Bihor, mun. Beiuș, strada Traian Vuia, nr. 13, nr. cad. 101331	
Elaborat:	an: TAL, Alexandra-M., NICOLAE ANA		Elaborat:	Titlu Planșă:	Planșă nr U03
				PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA DE PROPRIETATE TERENURILOR IMEDIATE
	LIMITA ÎNTRUNIRII - EXTRASURAN

	TEREN STUDIU ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31
	PROTECȚIE ÎN C.A. 10/31

CHIEȘTIILE - CALI DE COMUNICĂTIE RUTIERA CALI DE COMUNICĂTIE RUTIERA SI POTRI A FIEBENTE EXISTENTE	UNULATI: <table border="1"> <tr> <td>LINEE ELECTRICA DISTANTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>STALP ELECTRIC DISTANT</td> <td></td> </tr> </table>	LINEE ELECTRICA DISTANTA		STALP ELECTRIC DISTANT	
LINEE ELECTRICA DISTANTA					
STALP ELECTRIC DISTANT					

Beneficiar:	STANCA ANAMARIA LAURA
ARHITECTURĂ	

[illegible]

Verificator/proiectant	Nume	Semestrul	Gratific	Beneficiar	Federal / Exportator / Zile	Proiect nr.
	TLA ALEXANDRA MOLANIA BROBU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adresa: Strada Pădurea nr. 31, Municipiul Iași, Județul Iași Telefon: 0756-401724 E-mail: alexandra@brobu.ro 			STANCA ANAMARIA LAURA Județul Bihor, mun. Băile, strada Ale. Petrușcă nr. 44, h. 52, ec. C, ap. 6		20/2025
Ser proiect:	an, Căpitan J.L. Brobu TLA ALEXANDRA MOLANIA 1:300	Seriar:		Titlu proiect: INTOCMIRE P.L.Z. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PĂRTER SI SUPRAETAJARE		Faza: P.L.Z.
Proiectat:	an, TLA Alexandra Molania			Amplasament: Județul Bihor, mun. Băile, strada Traian Văcă, nr. 13, nr. cad. 10/351		
Elaborat	an, TLA Alexandra Molania			Titlu Planșă: REGLEMENTARI - REȚELE EDILITARE		Planșă nr.: U/05



LEGENDA:

LIMITE:

	LIMITA ZONEI STUDIADE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE
	LIMITA INTRAVILAN - EXTRAVILAN
	LIMITA IMPLEMENTARE CONSTRUCTIILOR
	TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
	TEREN IN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI BELUS - altfelcuntdun de acces
	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIADE
	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIADE

	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0%	0.00
PROPUS MAXIM	35%	1

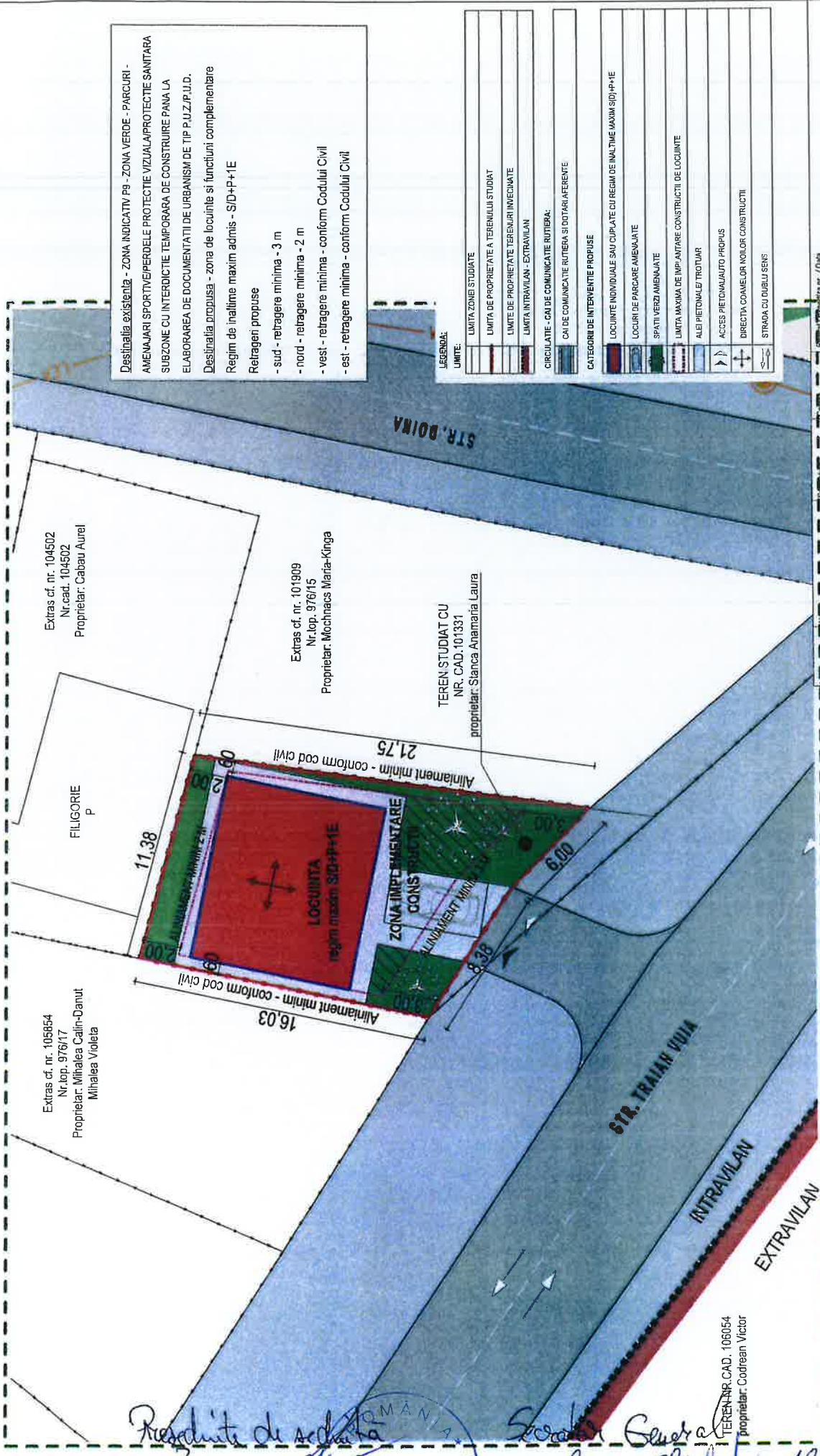


Winkler/Espert	Nume	Semnatura	Cetate	Fotografie / Expertiza nr. / Data	Proiect nr.
	 TAL ALEXANDRA MALAIU LINA SERVICIU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Adresa Serviciu Proiectare: nr. 31, Mla. Cristea, Jud. Botos Telefon: 0769-417724 E-mail: tal.alexandra@gmail.com		Cetate	Beneficiar: STANCA ANAMARIA LAURA Județul Bihor, mun. Beiuș, strada Ale. Petrușcu, nr. 44, bl. XZ, sc. C, ap. 6 Titlu proiect: MLOCIRE P.11.2 - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER SI IMPELUSARE Ampasament: Județul Bihor, mun. Beiuș, strada Traian Voda, nr. 13, nr. cad. 107331 Titlu Planșă: PROIECTAREA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR Planșă nr.	2012025 P.11.2 U106

SCOPUL DOCUMENTAȚIEI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUINȚĂ CU PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE
NUMAR CADASTRAL: 101331, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFAȚA TEREN: 220 mp

SOLUȚIE DE MOBILARE URBANISTICĂ

scara 1:200



Beneficiar: STANCA ANAMARIA LAURA
județul Bihor, mun. Beius, Strada Ale. Popoviciu, nr. 4A, bl. X2, sc. C-100.6
Titlu proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUINȚĂ
PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE

EXISTENT	P.O.T. C.U.T.	
	0%	35%
PROPIUS MAXIM	0.30	1

Proiect nr. 2012025

Rezultate de sedinta

Ropa Eyal

CONSILIUL LOCAL
Municipiul Beius

Scrisoarea Generala

Sorinel Steliana

TEREN NR. CAD. 105054
proprietar: Codrean Victor

Alina