

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

[www.primariabeius.ro](http://www.primariabeius.ro) [primaria.beius@cibihor.ro](mailto:primaria.beius@cibihor.ro) Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273



Nr. 6047 din 12.06.2025

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere proiectul de hotărâre a Consiliului local Beiuș pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal inițiat de către **LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA**, cu domiciliul în com. Lazuri de Beiuș, sat Hinchiriș, nr. 190, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal inițiat pentru **DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER** pe terenul cu nr. cad. 105890 insris in CF 105890, situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25,

Prezentul referat a fost întocmit având în vedere:

- **Aviz nr. 304/U/18.11.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor ;**
  - **Avizul de oportunitate favorabil nr. 11 din 4.06.2024;**
  - **Raportul de informare si consultare a publicului nr. 1007/29.01/2025;**
  - **Consultare de sedință CTUAT Bihor din data de 10.02.2025 a Consiliului Judetean Bihor;**
  - **Dovada înregistrării documentației la RUR;**
  - **Aviz de amplasament favorabil nr. 6020241111574/13.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea**
  - **Decizia etapei de incadrare nr. 86 din 21.01.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Bihor;**
  - **Notificare privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 9/II.A/14.01.2025;**
  - **Adresa cu nr. 21580/6915/30.12.2024 emisă de Administrația Națională Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Crișuri - Sistemul de Gospodărire a apelor Bihor**
  - **Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4051 din 23 august 2024 ;**
  - **Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4052 din 23 august 2024;**
  - **Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4053 din 23 august 2024**

În baza prevederilor art. 129 alin 1, alin 6 lit c, art. 136 alin 8 lit. a si b, și a art. 196 alin 1 lit a din OUG nr. 57/2019 a Codului Administrativ, a art. 25 alin (1) și a art. 32 lit b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

**SE SUPUNE SPRE APROBARE PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru

**DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER pe terenul cu nr. cad. 105890 insris in CF 105890 , situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25, conform anexei.**

Terenul studiat are suprafața de 1289 mp și va avea funcțiunea de **ZONA MIXTA – ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII**

Supunerea spre aprobare este condiționată de obținerea tuturor avizelor si acordurilor menționate în certificatul de urbanism sau apărute pe parcursul întocmirii documentației.

Planul Urbanistic Zonal și regulamentul vor avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local.



**PRIMAR**

**Ec. POPA GABRIEL CATALIN**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BIHOR  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

nr.122 din 13.06.2025

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER pe terenul cu nr. cad. 105890 insris in CF 105890, situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25*

**Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

- a) prevederilor art. 129 alin 1, alin. 2 lit. b și d, alin. 4 lit. d, alin. 6 lit. c, alin. 8 lit. p și art. 136 alin. 8 din OUG nr. 57/2019 a Codului Administrativ,
- b) art. 25 alin (1) și a art. 32 lit b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- c) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

**Ținând cont de:**

- a) Referatul de aprobare nr. 6047/12.06.2025 emis de Primarul municipiului Beiuș,
- b) Raportul de specialitate nr. 6048/12.06.2025 întocmit de Arhitectul Șef al municipiului Beiuș,
- c) Proiectul de hotărâre nr. 122/13.06.2025,
- d) Anunțul privind transparența decizională nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_,
- e) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

**Luând act de:**

Văzând cererea cu nr. 5083 din 16.05.2025 adresată de LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA, cu domiciliul in com. Lazuri de Beiuș, sat Hinchiriș, nr. 190, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal inițiat pentru DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER pe terenul cu nr. cad. 105890 insris in CF 105890, situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25.

**Având în vedere:**

- Avizul nr. 304/U/18.11.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor ;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 11 din 4.06.2024;
- Raportul de informare si consultare a publicului nr. 1007/29.01/2025;
- Consultare de sedință CTUAT Bihor din data de 10.02.2025 a Consiliului Județean Bihor;
- Dovada înregistrării documentației la RUR;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6020241111574/13.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
- Decizia etapei de incadrare nr. 86 din 21.01.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Bihor;
- Notificare privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 9/II.A/14.01.2025;

- Adresa cu nr. 21580/6915/30.12.2024 emisă de Administrația Națională Apele Române-  
Administrația Bazinală de Apă Crișuri Sistemul de Gospodărire a apelor Bihor

- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4051 din 23 august 2024 ;
- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4052 din 23 august 2024;
- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4053 din 23 august 2024

Supunerea spre aprobare este condiționată de obținerea tuturor avizelor si acordurilor  
menționate în certificatul de urbanism sau apărute pe parcursul întocmirii documentației.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța  
de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările  
ulterioare,

## **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ**

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2,  
CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
PARTER pe terenul cu nr. cad. 105890 insris în CF 105890 , situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu,  
nr. 25, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2 - Terenul studiat are suprafața de 1289 mp și va avea funcțiunea ZONA MIXTA – ZONA LOCUINTE  
SI ZONA COMERT SI SERVICII.

Art. 3 - Planul urbanistic zonal va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii  
Consiliului Local.

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul municipiului Beiuș care va asigura  
îndeplinirea formalităților legale.

Art. 5. Prezenta se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor
- Primarul municipiului Beiuș
- Arhitectul Șef al municipiului Beiuș
- DI LUP LIVIU si d-na. LUP NATALIA TABITA
- Se afișează public pe site-ul Primăriei municipiului Beiuș, Secțiunea Monitor Oficial Local

Hotărârea se adoptă cu votul majorității absolute a consilierilor locali în funcție, respectiv 9 voturi  
"pentru".

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BEIUȘ  
**Gabriel-Cătălin POPA**



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ  
**Steliana-Alina SCROFAN**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Steliana-Alina SCROFAN, is written over the text.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR  
[www.primariabeius.ro](http://www.primariabeius.ro) [primaria.beius@cjbihor.ro](mailto:primaria.beius@cjbihor.ro) Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273



APROBAT

PRIMAR

Ec. POPA GABRIEL CATALIN

## RAPORT nr. 6048 din 12.06.2025

Subsemnatul Pantiș Ionuț Mircea, Arhitect Șef al municipiului Beiuș,  
Văzând cererea cu nr. 5083 din 16.05.2025 adresată de **LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA**, cu domiciliul în com. Lazuri de Beiuș, sat Hinchiriș, nr. 190, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal inițiat pentru **DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER** pe terenul cu nr. cad. 105890 înscris în CF 105890, situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25,

Având în vedere:

- Avizul nr. 304/U/18.11.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 11 din 4.06.2024;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 1007/29.01/2025;
- Consultare de sedință CTUAT Bihor din data de 10.02.2025 a Consiliului Județean Bihor;
- Dovada înregistrării documentației la RUR;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6020241111574/13.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
- Decizia etapei de încadrare nr. 86 din 21.01.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Bihor;
- Notificare privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 9/II.A/14.01.2025;
- Adresa cu nr. 21580/6915/30.12.2024 emisă de Administrația Națională Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Crișuri Sistemul de Gospodărire a apelor Bihor
- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4051 din 23 august 2024;
- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4052 din 23 august 2024;
- Acordul vecinilor autentificat sub nr. 4053 din 23 august 2024

În baza prevederilor art. 129 alin 1, alin 6 lit c, art. 136 alin 8 lit. a si b, și a art. 196 alin 1 lit a din OUG nr. 57/2019 a Codului Administrativ și a art. 25 alin (1) și a art. 32 lit b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

### **SUPUN SPRE APROBARE**

comisiilor de specialitate și Consiliului Local al municipiului Beiuș,  
**Planul Urbanistic Zonal pentru DEMOLARE CASĂ DE LOCUIT C1  
SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE  
ÎNĂLȚIME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE  
ÎNĂLȚIME PARTER pe terenul cu nr. cad. 105890 insris in CF 105890  
, situat în municipiul Beiuș, str. Vasile Lucaciu, nr. 25, conform anexei.**

Terenul studiat are suprafața de 1289 mp și va avea funcțiunea  
**ZONA MIXTA – ZONA LOCUINTE SI ZONA COMERT SI SERVICII**

Supunerea spre aprobare este condiționată de obținerea tuturor avizelor si acordurilor menționate în certificatul de urbanism sau apărute pe parcursul întocmirii documentației.

Planul Urbanistic Zonal și regulamentul vor avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF  
Arh. PANTIȘ IONUȚ MIRCEA



Anexa la H.C.L. nr. — / —

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI  
ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU  
REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU  
COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME  
PARTER**

**STRADA VASILE LUCACIU, NR 25, NR CAD 105890**

**LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA**

**Elaborator ( proiectant)**

**: BIA TAL ALEXANDRA MADALINA  
ARH. TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA**



**Sef proiect**

**: arh. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE**



2024

**Opis Documentatie P.U.Z.**

**Parte scrisa**

**Memoriu de prezentare**

**Regulamnet local de Urbanism**

**Parte Desenata**

**01/U – Plan de Încadrare în zonă**

**02/U – Plan de Încadrare in PUG**

**03/U – Analiza urbanistica**

**04/U – Plan de situatie existent**

**05/U – Reglementari urbanistice propuse**

**06/U – Reglementari retele edilitare**

**07/U – Forma de proprietate**

**08/U – Propunere de mobilare**

**09/U – Studiu de insorire**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **“INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER”**

### **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 **DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER**, 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 PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER, strada Vasile Lucaciu, nr 25, nr cad 105890 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 1289 mp, situată pe strada Vasile Lucaciu, nr 25.

**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/05 "Reglementări urbanistice". 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 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 cadrulul natural existent si conservarea si protectia mediului.

### **2.2. Utilizari functionale**

#### **2.2.1. Utilizari permise:**

- Locuinte si functiuni complementare;

- Institutii si servicii, constructii cu carater comercial;
- Spatii alimentatie publica
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- Parcări la sol;
- Spatii verzi
- Plantații arbori

#### **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 commercial) 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/05 "Reglementari urbanistice propuse" retragerile vor fi:
  - retrageri laterale – 3,5 m retragere fata de una dintre laturi, iar retragerea fata de cealalta latura va fi conform cod civil.
  - La frontul stradal – se va alinia cu imobilul din partea stanga
  - Retrageri spate – minim 10 m

##### **3.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:**

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 5,00 față de strada (strada Vasile Lucaciu), conform reglementărilor din planșa nr. U/05 "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 păstra o distanță de minim 3 ml 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**

- 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 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.

### **3.4.2. 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 in intregime 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. Inaltimea constructiilor**

Regim maxim de inaltime a constructiilor este: S/D+P+2E conform reglementărilor din planșa U/05 "REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

#### **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 x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- Suprafata minima lot: 600 mp.
- Front minim construibil: 15 m.
- Constructiile cu regim de înălțime S/D+P+2E.

**P.O.T. maxim = 50%**

**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 comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Pentru construcțiile de locuit:

- Minim 1 loc de parcare/locuinta, 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 20% din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 257,8 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 va avea soclu opac, cu înălțimea maxim 80 cm, și o parte transparentă, realizată din grilaj metallic sau într-un sistem similar

care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetatiei. 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.

▪ Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### 4.4. BILANȚ TERITORIAL

#### 4. CONCLUZII

|                                       | EXISTENT    |              | PROPUȘ       |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | mp          | %            | mp           | %            |
| <b>Zona studiată</b>                  | <b>1289</b> | <b>100%</b>  | <b>1289</b>  | <b>100 %</b> |
| <b>Zona edificabilă</b>               | <b>91</b>   | <b>7,06%</b> | <b>644,5</b> | <b>50 %</b>  |
| <b>Zona verde minim</b>               |             |              | <b>257,8</b> | <b>20 %</b>  |
| <b>Drumuri,alei,parcari, trotuare</b> |             |              | <b>386,7</b> | <b>30 %</b>  |
| <b>POT max</b>                        |             | <b>7,06%</b> |              | <b>50 %</b>  |
| <b>CUT max</b>                        |             | <b>0,12</b>  |              | <b>1,5</b>   |

Soluția urbanistică adoptată, reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina

Coordonator documentație,

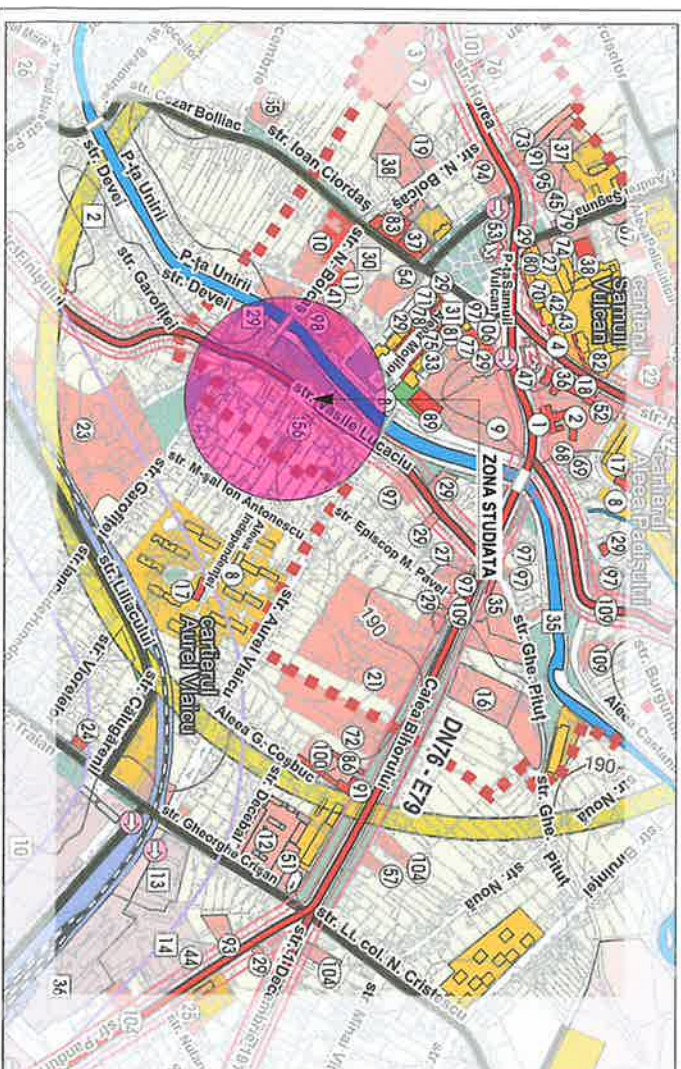
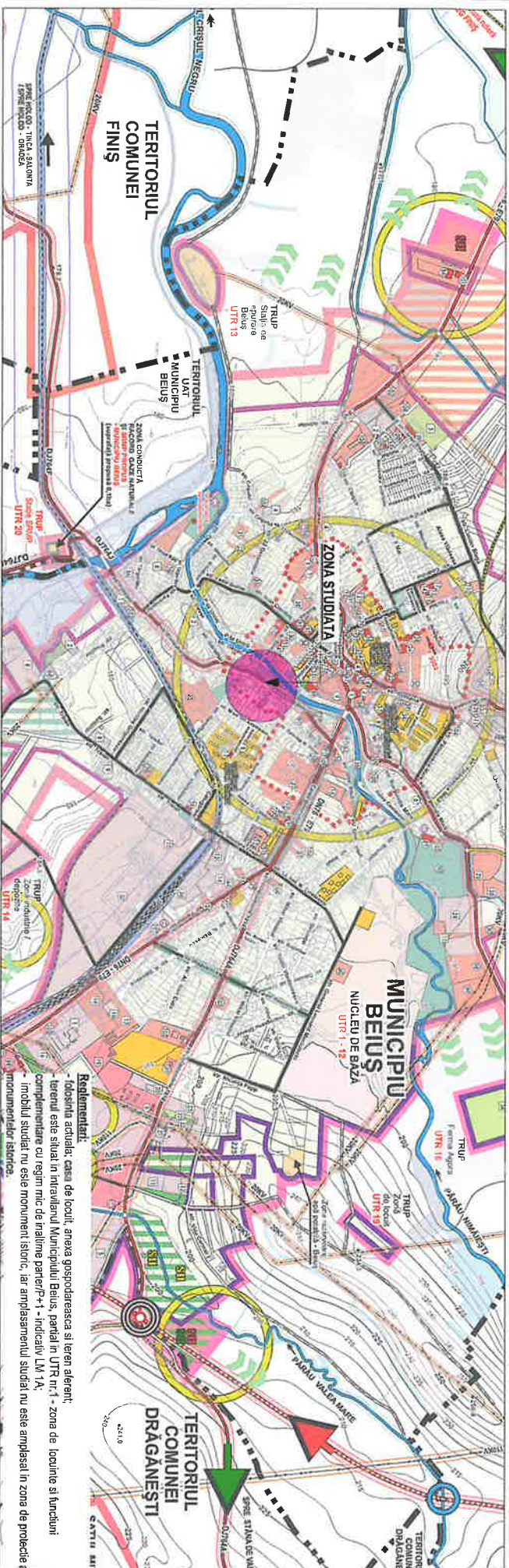
arh Czirjak J. Levente



scara 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000



|                 |                                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Validare/Expert | Nume                                                                                                                                                                     | Semnatura      | Comuna                                                                                                                                                                           |
|                 | TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>Adresa: strada Ispirescu nr. 27, bl. 0-65, sc. 100<br>Telefon: 021-827212<br>E-mail: tal.alexandra@biroaua.com |                |                                                                                                                                                                                  |
| Self project:   | amf. CZIRIAK J. Levente                                                                                                                                                  | Scara          | 1:40.000<br>1:50.000, 1:20.000                                                                                                                                                   |
| Proiectat:      | amf. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                    | Elaborat:      | 2024                                                                                                                                                                             |
| Elaborat        | amf. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                    |                |                                                                                                                                                                                  |
|                 |                                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                  |
|                 |                                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                  |
|                 |                                                                                                                                                                          | Titlu proiect: | INLOCUIRE P-AN URABANISTE ZONA, PEVIRI DE INCALZIRE CASA DE LOCUIUT CI SI AVEA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE MATINE P-1 E SI SPATIU COMERCIAL, CU REGIM DE INALTIME PARTER |
|                 |                                                                                                                                                                          | Amplasament:   | Județul Bihor, mun. Beiuș, strada Vasile Lascu, nr. 25, nr. cad. 105990                                                                                                          |
|                 |                                                                                                                                                                          | Titlu Plansa:  | PLAN DE INCALZIRE IN ZONA                                                                                                                                                        |
|                 |                                                                                                                                                                          |                | Proiect nr. 8/2024                                                                                                                                                               |
|                 |                                                                                                                                                                          |                | Faza: P.U.Z.                                                                                                                                                                     |
|                 |                                                                                                                                                                          |                | Plansa nr. U/01                                                                                                                                                                  |



## LEGENDA

- LIMITA UAT - UNITATI ADMINISTRATIVE TERitoriale**  
  
**LIMITA TERITORIUL NTRANILAN EXISTENT**  
 - HCL BUGH nr. 12 din 26 Mar 2000  
 / PUG PRELIMINAR aplicat -  
 cu modificari si completari ulterioare  
 (PUZ in proiect)
- LIMITA TERITORIUL NTRANILAN PROPOUS**  
  
**PRIN RUPE REACTUALIZATE**  
 cu valabilitate conform prevederilor legale
- LIMITA ZONA CENTRALA**  


## ZONIFICARE FUNZIONALE

- |                                                                                     |                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ZONE LOCUIŢĂ INTERZICATE CU PLĂNTEA COMEL<br>DEZORDINATE, ÎN STADIU DE ÎNFRÂNGERE<br>DEZORDINATE, ÎN STADIU DE ÎNFRÂNGERE |
|  | ZONE LOCUIŢĂ COLECTIVĂ CU FUNCŢIUNI COMPLETE<br>REZIDUAL ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE (P. 10.1.1)                                |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |
|  | ZONE ÎNFRÂNGERE ÎN ZONĂ DE ÎNFRÂNGERE                                                                                     |



**PRIORITĂȚI / REGIM SPECIAL DE AMENAJARE / INTERVENȚII GENERALE URBANISTICE**

- [illegible]

|                  |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |         |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Validator/Expert | Nume                                                                                                                                                                                                             | Semnatura                                                                           | Comisia | Rolul / Experienta nr. / Data                                                                                                                                                                              |
|                  | <b>TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b><br><small>Acta de inregistrare nr. 31, Str. Odoar nr. 207<br/>           Bucuresti, Romania<br/>           Email: biou@arhitecturabiou.com</small> |  |         | <b>Beneficiar:</b><br><b>LUP UNUI SI LUP MARIU TABITA</b><br>judetului Bihor, comuna Izard de Biata, sat Inghid, nr. 190                                                                                   |
|                  |                                                                                                                               |                                                                                     |         | <b>Titlu proiect:</b> INTRODUCERE PLANURASISTINTE ZONALE, CENTRULDENOUJLOCUIRE CASA DE LOCUIT CU SI ALEXEZI CONSTRUCTIE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P-1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER |
| Set proiect:     | arh. CZIRIAK J. Levente                                                                                                                                                                                          | Scară:<br>1:1000 / 1:5000                                                           |         | <b>Amplasament:</b><br>judetului Bihor, mun. Bistritza, strada Vasile Lucaci, nr. 25, nr. cad. 105890                                                                                                      |
| Proiectat:       | arh. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                                                            | Elaborat:                                                                           |         | <b>Titlu Plansa:</b><br>PLAN DE INCADRARE IN PUG                                                                                                                                                           |
| Elaborat:        | arh. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |         | Plansa nr. U/02                                                                                                                                                                                            |

scara 1:1000



|  |                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | INSTITUTUL PUBLICE SI SERVICII                                                          |
|  | ARIA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC "COLEGIU NATIONAL SAMUIL VULCAN"<br>BHA-mB1114 |
|  | LOCURILE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REQIM VEDIC (P+2P+4Y MARE DE INALTIME            |
|  | ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REQIM M.C. DE INALTIME parter+P+1+2      |
|  | ZCMA VERDE                                                                              |
|  | VALEA NIMAJESTILOR                                                                      |
|  | ZONA CENTRALA PIETONALA                                                                 |
|  | TEREN STUDAT NR. CAD. 105690                                                            |
|  | <b>CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:</b>                                         |
|  | CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI APERENTE                                           |

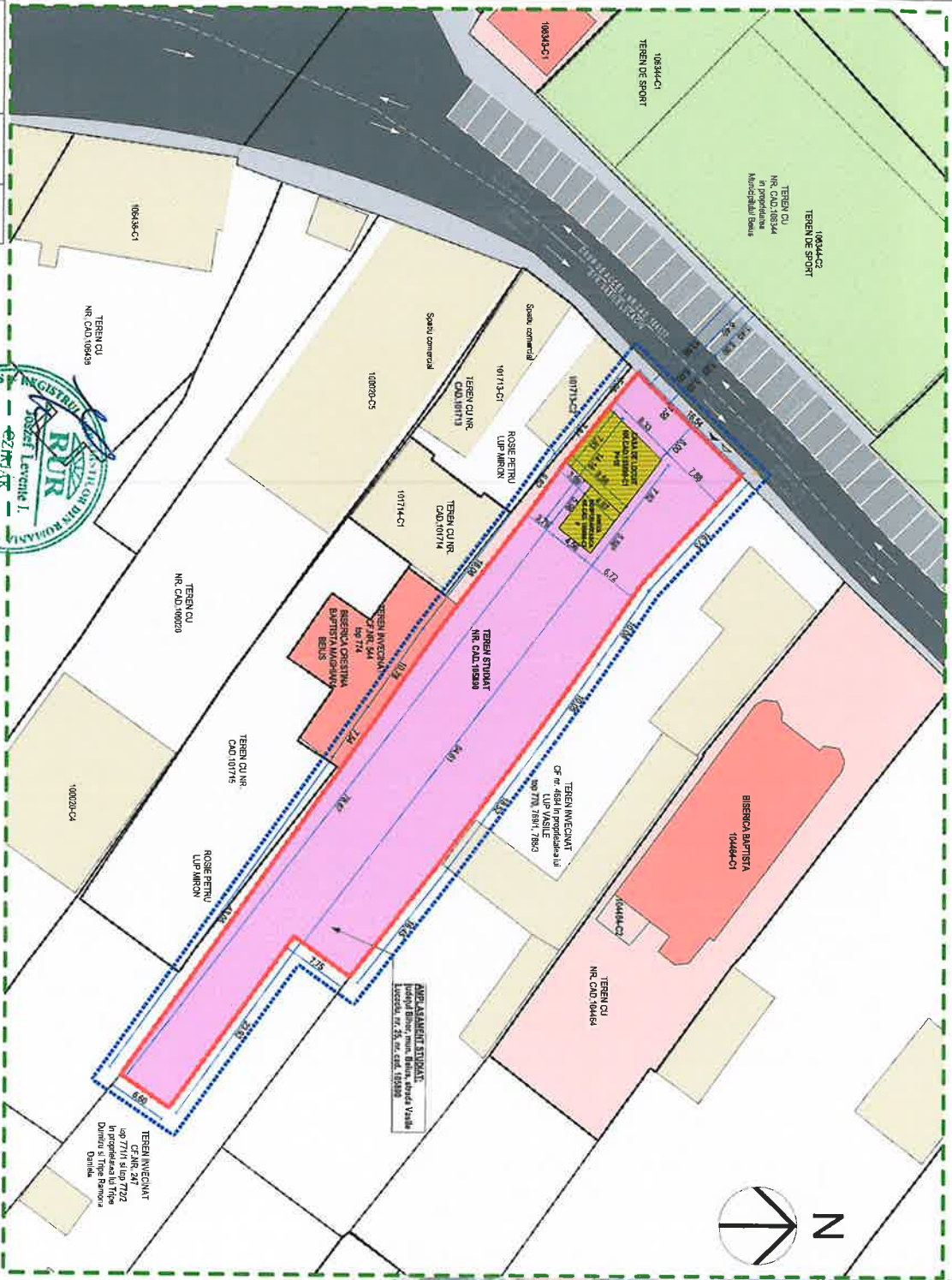
| Verificator/Expert:                                                                 | Nume                                                                                                                                                                            | Semnatura               | Caranta                                                                                                            | Referat / Expertiza nr. / Data                                                                                                                                                             |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | TAL ALEXANDRA MADĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ<br>Adresa: Strada Primăriei nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor<br>Telefon: 0765.481.774<br>E-mail: tal.alexandra@yandex.com |                         |                                                                                                                    | Beneficiar: LUP LIVIU și LUP NATALIA TABITA<br>Județul Bihor, comuna Lazuri de Belus, sat Hîncșir, nr. 190                                                                                 | Proiect nr.:<br><br>8/2024<br><br>Faza:<br>P.U.Z. |
|                                                                                     |                                                                                             |                         |                                                                                                                    | Titlu proiect: ÎNTOCMEȘTE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE ÎNALTME P+1E SI SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALTME PARTER |                                                   |
|                                                                                     | Sef proiect:                                                                                                                                                                    | arh. CZIRJÁK J. Levente |                                                                                                                    | Amplasament: Județul Bihor, mun. Belus, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890                                                                                                     |                                                   |
|                                                                                     | Proiectat:                                                                                                                                                                      | arh.TAL Alexandra-M.    |                                                                                                                    | Titlu Plansa: ANALIZA URBANISTICA                                                                                                                                                          |                                                   |
| Elaborat                                                                            | arh.TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                            |                         | Scara:<br><br>Elaborat:<br>2024 | Plansa nr.:<br>U/03                                                                                                                                                                        |                                                   |

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER

NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

scara 1:500



LEGENDA:

|     |                                           |
|-----|-------------------------------------------|
| --- | LIMITA                                    |
| --- | LIMITA ZONEI STUDIATE                     |
| --- | LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT |
| --- | LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA               |
| --- | LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE |

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

|     |                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| --- | TEREN STUDIAT NR. CAD. 105890                                           |
| --- | CLADIRI EXISTENTE IN CADRUL TERENULUI STUDIAT - PROPUSE PENTRU DEMOLARE |
| --- | ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT             |
| --- | ZONE INSTITUTII PUBLICE/COMERCIALE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT    |
| --- | ZONE VERZI EXISTENTE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT                  |
| --- | ACCES FIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE                              |
| --- | ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE                                  |

CIRCULATIE - CALDE COMUNICATIE RUTIERA:

|     |                                               |
|-----|-----------------------------------------------|
| --- | CAL DE COMUNICATIE RUTIERA SI POTRAI AFERENTE |
|-----|-----------------------------------------------|

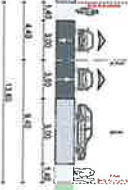
|          |        |        |
|----------|--------|--------|
| EXISTENT | P.O.T. | C.U.T. |
| PROPUIS  | 7.06%  | 0.12   |
|          | 50%    | 1.5    |

BILANT TERITORIAL - EXISTENT

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Suprafata teren       | Suprafata = (mp) |
| Suprafata construita  | 1289             |
| Suprafata desfasurata | 91               |
|                       | 156              |

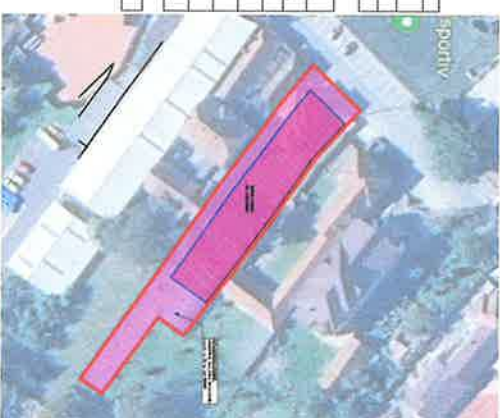


Profil transversal existent



|                         |                                                                        |           |         |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Verificator Expert      | Numar                                                                  | Semnatura | Comenta |
| TALA ALEXANDRA MACHILIA | BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA                                         |           |         |
| Sei proiect             | ant. CZIRJAK J. LEVENTE                                                |           |         |
| Proiectat               | ant. TALA ALEXANDRA-M.                                                 |           |         |
| Elaborat                | ant. TALA ALEXANDRA-M.                                                 |           |         |
| Scara                   | 1:500                                                                  |           |         |
| Amplasament             | judeu Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaci, nr. 25, nr. cad. 105890 |           |         |
| Titlu Plansa            | PLAN DE SITUATIE EXISTENT                                              |           |         |
| Proiect nr.             | 8/2024                                                                 |           |         |
| Faza                    | P.U.Z.                                                                 |           |         |
| Plansa nr.              | U/04                                                                   |           |         |

# REGLAMENTARI URBANISTICE PROPUSE



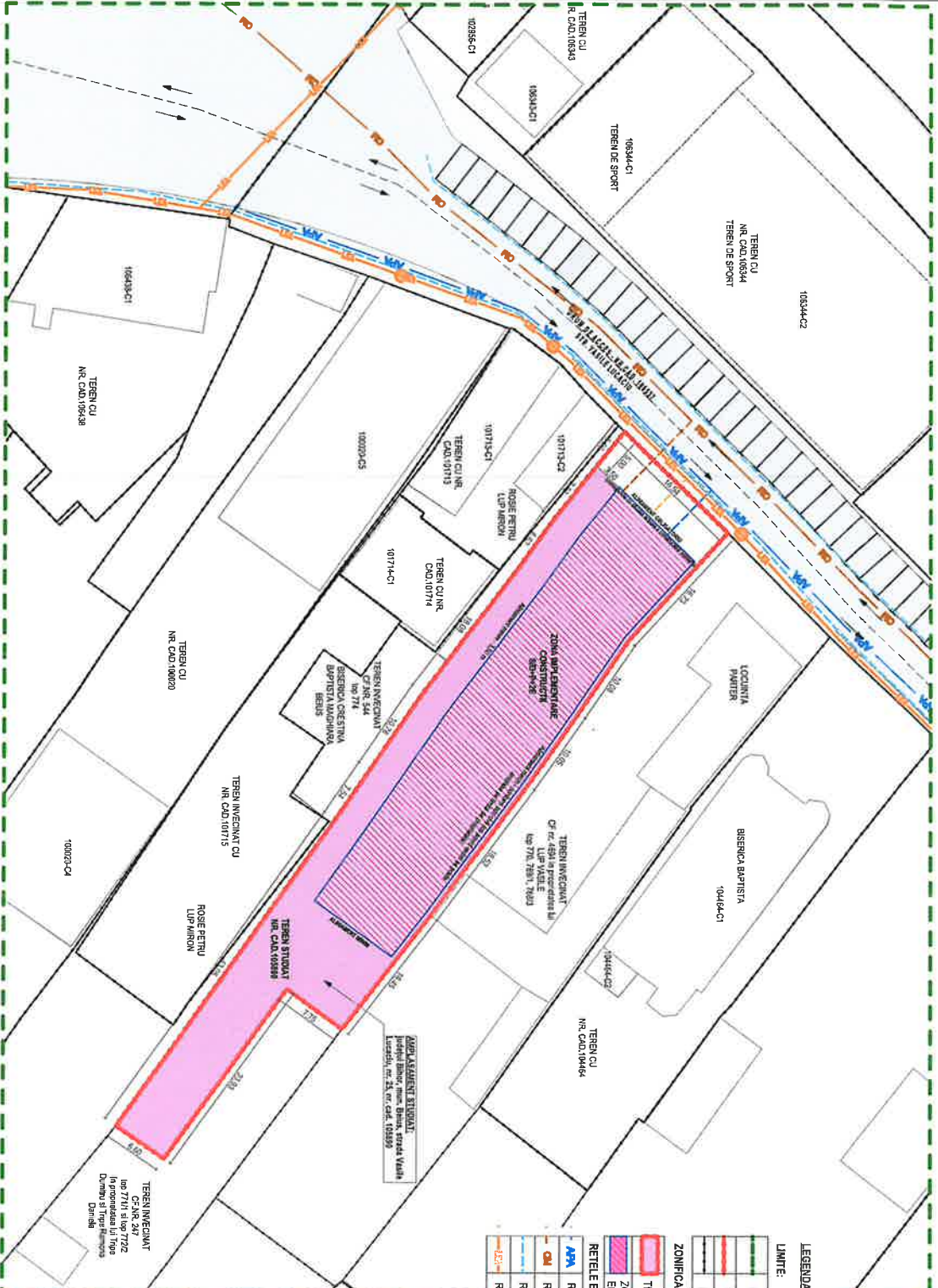
- 

[illegible]

scara 1:500

103344-C2

LEGEND



| BILANT TERITORIAL - PROPUȘ                    | Suprafața = (mp) | PROCENT (%) |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|
| Suprafața teren studiat                       | 1289             | 100         |
| Suprafața construită funcțiune mixta (maxim)  | 644.5            | 50%         |
| Suprafața platforme, parcuri alei carosabile  | 386.7            | 30%         |
| Spații verzi amenajate                        | 257.8            | 20%         |
| Suprafața desfasurata funcțiune mixta (maxim) | 1933.5           |             |
| Regim de înalțime maxim                       | S/D + P + 2E     |             |



|     |                                                                                             |                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|     |                                                                                             | LIMITA ZONEI STUDIADE                     |
|     |                                                                                             | LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT |
|     |                                                                                             | LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE |
|     |                                                                                             | <b>ZONIFICARE FUNCTIONALA:</b>            |
|     | TEREN STUDIAT NR. CAD. 165890                                                               |                                           |
|     | ZONA PROPUSA ÎN PLINUL ZONEI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE + COMERCIAL           |                                           |
|     | EDIFICABILUL PARCELI DIN CADE CONSTRUIBIL, ÎN FUNCȚIUNE DE POT max = 50m SI C.U.T max = 1,5 |                                           |
|     | <b>REȚELE EDILITARE:</b>                                                                    |                                           |
| APA | REȚEA EXISTENȚA DE DISTRIBUIE A APEI POTABILE                                               |                                           |
| CA  | REȚEA EXISTENȚA DE CANALIZARE                                                               |                                           |
|     | REȚEA EXISTENȚA DE COLECTARE A APEI PLUVIALE                                                |                                           |
| ELE | REȚEA EXISTENȚA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA                                          |                                           |

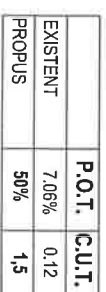
|          | P.O.T. | C.U.T. |
|----------|--------|--------|
| EXISTENT | 7.06%  | 0.12   |
| PROPOS   | 50%    | 1,5    |



|                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                                                                                                |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Verificator Expert                                                                                                                                                                                                                 | Nume                    | Semnatura                                                                                      | Comisia |
| <p><b>TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b></p> <p>Adresa Strada nr.10-11, Nr. 31, Noua Caldare, P. 200</p> <p>Telefon: 0729-48-724</p> <p>E-mail: <a href="mailto:alexandra@tal.ro">alexandra@tal.ro</a></p> |                         |                                                                                                |         |
|                                                                                                                                                 |                         |             |         |
| Sei proiect:                                                                                                                                                                                                                       | anb. CZIRJAK J. Levente | Scara:                                                                                         | 1:500   |
| Proiectat:                                                                                                                                                                                                                         | anb. TAL Alexandra-M.   | Elaborat:                                                                                      | 2024    |
| Elaborat                                                                                                                                                                                                                           | anb. TAL Alexandra-M.   | Titlu Plansa:                                                                                  |         |
| Amplasament:                                                                                                                                                                                                                       |                         | Titlu Proiect:                                                                                 |         |
| Județul Bihor, mun. Beiuș, strada Vasile Lucaci, nr. 25, nr. cad. 105850                                                                                                                                                           |                         | LUP. LUVU SI LUP. NATALIA TABITA<br>Județul Bihor, comuna Iasari de Beius, sat Hirdos, nr. 190 |         |
| REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE                                                                                                                                                                                                      |                         | Proiect:                                                                                       |         |
| Faza PUZ                                                                                                                                                                                                                           |                         | 8/2024                                                                                         |         |
| U106                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                |         |

**FORMA DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**  
scara 1:500

SUPRAFAATA TEREN: 1289 mp



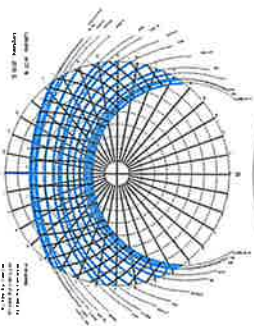
|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Verificator/Expert                                                                                                                                                                                        | Nume                                                                                                                                                                                                                      | Semnatura                                                                           | Comisia |
|                                                                                                                                                                                                           | <b>TAL ALEXANDRA MADĂ LINA BIRCU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ</b><br><small>Adresa: 300522 Ploiești, nr. 21, Văda, Odoara, nr. 107<br/>         Telefon: 0744 271 41 71<br/>         E-mail: tal.alexandra@yahoo.com</small> |                                                                                     |         |
| Self proiect:                                                                                                                                                                                             | an. CZPR,AK J. Leventhe                                                                                                                                                                                                   |  |         |
| Proiectat:                                                                                                                                                                                                | an. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                                                                      |  |         |
| Elaborat:                                                                                                                                                                                                 | an. TAL Alexandra-M.                                                                                                                                                                                                      |  |         |
| <b>Beneficiar:</b><br><b>LUP LIVIU SI LUP NATALIA TABITA</b><br>Județul Bihor, comuna Izazou de Beius, sat Hărășiu, nr. 190                                                                               |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| <b>Titlu proiect:</b> INTRODUCERE PŁAN DE AMPLASAMENT ZONAL PENTRU DEMOLAREA CASEI DE LUCRUT CU SI ALEXA CZ. CONSTRUCȚIE LOCUIȚA CU REGIM DE INALȚIME P+1 SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALȚIME PARTER |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| <b>Amplasament:</b> Județul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaci, nr. 25, nr. cad. 105950                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| <b>Titlu Plansa:</b><br>FORMA DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| Proiect în                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                           | Faza: P.U.Z.                                                                        |         |
| 8/2024                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                           | P.U.Z.                                                                              |         |
| Planșă nr. U07                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER

NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEUS, INTRAVILAN  
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp  
8:30 9:00



BEUS  
46°39'54.47" LATITUDINE NORD  
22°21'0.90" LONGITUDINE EST  
SOLSTITIUL DE IARNA  
21 DECEMBRIE  
RASARIT SOARE: 8:18  
APUS SOARE: 16:54



CONCLUZII STUDIU DE INSORIRE CONFORM PREVEDERII ORDIN  
119 AL MINISTERULUI SANATATII DIN 04.02.2014

AMPLASAREA CLADIRII OR DESTINATIE LOCUINTELOR TREBUIE  
SA ASIGURE INSORIREA ACESTORA PE O DURATA  
DE MINIMUM 1 1/2 ORE LA SOLSTITIUL DE IARNA, A INCAPERILOR  
DE LOCUIT DIN CLADIRE SI DIN LOCUINTELE INVECINATE  
CONFORM ART.3.1.

| PROPRIETATE                                      | INSORIRE |
|--------------------------------------------------|----------|
| Terenul invecinat cu nr.top. 771, 772 - LOCUINTA | 5 ORE    |
| Terenul invecinat cu nr.cad. 101714 - MAGAZIN    | 4 ORE    |

STUDIU DE INSORIRE - LOCUINTA  
Regim de inaltimi P  
08:30 UMBRĂ TOTALĂ  
10:30 UMBRĂ PARTIALĂ 30%  
11:00 INSORIRE TOTALĂ  
12:00  
13:30  
15:00  
16:00 UMBRĂ TOTALĂ

STUDIU DE INSORIRE - MAGAZIN  
Regim de inaltimi P  
08:30 UMBRĂ TOTALĂ  
11:30 INSORIRE TOTALĂ  
12:00  
13:00  
14:00  
15:00 UMBRĂ PARTIALĂ 40%  
16:00 UMBRĂ TOTALĂ

Concluzie:  
Concl. studiului studiului indeplineste  
conditiile de insorire de minim 1,5 ore/zi.

Concluzie:  
Concl. studiului studiului indeplineste  
conditiile de insorire de minim 1,5 ore/zi.



| Verificator Expert | Nume                                                                                                                                                                         | Semnatura                 | Calificatie |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| TAL ALEXANDRA      | MDALINA BIRCU                                                                                                                                                                | INDIVIDUAL DE ARHITECTURA |             |
| Proiectant         | ant. TAL ALEXANDRA-M.                                                                                                                                                        |                           |             |
| Elaborant          | ant. TAL ALEXANDRA-M.                                                                                                                                                        |                           |             |
| Beneficiar         | LUP LIVIU SI LUP NATALIA                                                                                                                                                     | TABRITA                   |             |
| Titlu proiect      | INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER |                           |             |
| Amplasament        | Județul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucașu, nr. 25, nr. cad. 105890                                                                                                     |                           |             |
| Titlu Plansa       | STUDIU DE INSORIRE                                                                                                                                                           |                           |             |
| Proiect nr.        | 8/2024                                                                                                                                                                       |                           |             |
| Faza               | P.U.Z.                                                                                                                                                                       |                           |             |
| Plansa nr.         | U/09                                                                                                                                                                         |                           |             |

SCOPUL DOCUMENTAȚIEI: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 ȘI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

## PROPUNERE DE MOBILARE

scara 1:350

### LEGENDA:

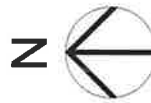
| LIMITA: | LIMITA ZONEI STUDIATE                             |
|---------|---------------------------------------------------|
|         | LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT         |
|         | LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA                       |
|         | LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI ÎNVECINATE         |
|         | LIMITA ZONA PROPUȘA PENTRU ÎMPLANTARE CONSTRUCTII |

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

|  |                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | CONSTRUCTII PROPUSE - SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI LOCUINTA CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E |
|  | ALEI, TERASE, TROTUAR DE PROTECȚIE                                                                       |
|  | ZONA VERDE PROPUȘA                                                                                       |
|  | ZONE ÎNVECINATE - LOCUINTE INDIVIDUALE                                                                   |
|  | ZONE ÎNVECINATE - INSTITUTII PUBLICE/SERVICI/SPATII COMERCIALE                                           |
|  | ACCES PIETONAL ÎN CADRUL PARCELEI STUDIATE                                                               |
|  | ACCES AUTO ÎN CADRUL PARCELEI STUDIATE                                                                   |

### CIRCULAȚIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | CAI DE COMUNICATIE RUTIERA ȘI DOTĂRI AFERENTE |
|--|-----------------------------------------------|



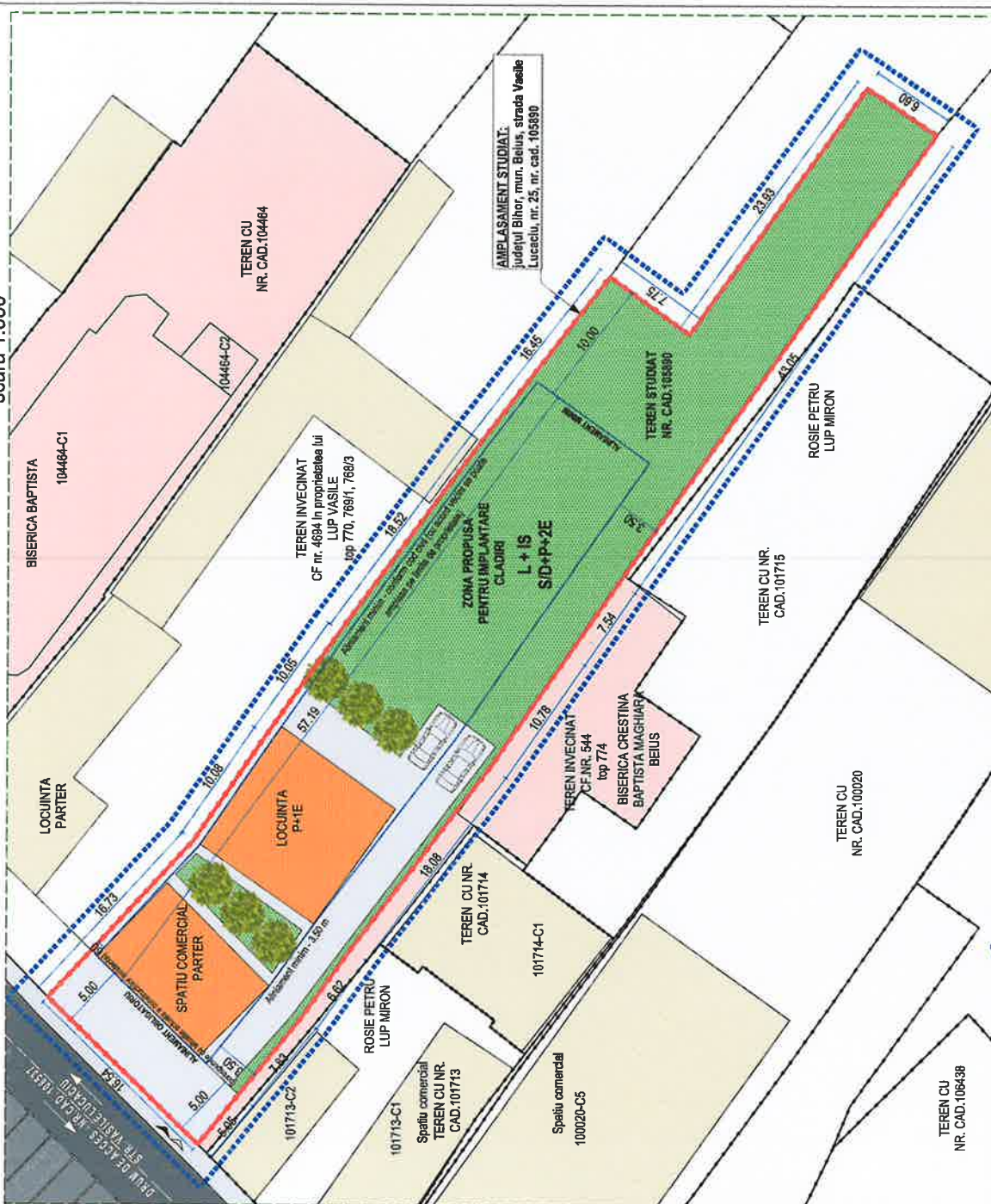
|          | P.O.T. | C.U.T. |
|----------|--------|--------|
| EXISTENT | 7.06%  | 0.12   |
| PROPUȘ   | 50%    | 1.5    |

### BILANT TERITORIAL - PROPUȘ

|                                               | Suprafata = (mp) | PROCENT (%) |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|
| Suprafata teren studiat                       | 1289             | 100         |
| Suprafata construita functiune mixta (maxim)  | 644.5            | 50%         |
| Suprafata platforme, parcuri alei carosabile  | 386.7            | 30%         |
| Spatii verzi amenajate                        | 257.8            | 20%         |
| Suprafata desfasurata functiune mixta (maxim) | 1933.5           |             |
| Regim de inaltime maxim                       | S/D + P + 2E     |             |



|                                                                                                                                                                       |                         |         |                                                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Verificator/Expert/Numar                                                                                                                                              | Semnatura               | Comisia | Beneficiar                                                                                      | Rolul/Expertiza nr. / Data |
| TAL ALEXANDRA MADALINA BROBU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>Adresa: strada P. nr. 31, M. U. Oradea, jud. Bihor<br>Tel: 0722 48-774<br>E-mail: alexandra.brobu@gmail.com |                         |         | LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA<br>judetul Bihor, comuna Lazuri de Belus, sat Hincobis, nr. 190 | Protect nr.: 8/2024        |
| Sef proiect:                                                                                                                                                          | arh. CZIRJAK L. Levente |         |                                                                                                 | Faza: P.U.Z.               |
| Proiectat:                                                                                                                                                            | arh. TAL Alexandra-M.   |         |                                                                                                 | Planşa nr.: U/08           |
| Elaborat:                                                                                                                                                             | arh. TAL Alexandra-M.   |         |                                                                                                 | PROPUNERE DE MOBILARE      |



Președinte de sedinta

Secretar General  
Sorana Steliana Alina

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105890 Beiuș

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 18674 |
| Ziua       | 13    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100189237939



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Bihor, UAT Beiuș, Loc. Beiuș, Str VASILE LUCACIU, Nr. 25

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                     |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 105890                       | 1.289           | Teren împrejmuit;<br>nr. top. 771/2; 772/1 |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                                        | Observații / Referințe                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 105890-C1                   | Jud. Bihor, UAT Beiuș, Loc. Beiuș, Str VASILE LUCACIU, Nr. 25 | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:130 mp; Casa de locuit, P+1E,pereti caramida arsa, acoperis tigla, edificata in anul 1971. |
| A1.2 | 105890-C2                   | Jud. Bihor, UAT Beiuș, Loc. Beiuș, Str VASILE LUCACIU, Nr. 25 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Anexa gospodareasca,pereti caramida arsa, acoperis tigla, edificata in anul 1971.   |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                               | Referințe      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>24621 / 01/10/2020</b>                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| Act Administrativ nr. 105875 - CF, din 22/09/2020 emis de BCPI BEIUS; Act Administrativ nr. 986 - FISCAL, din 25/09/2020 emis de PRIMARIA BEIUS; Act Administrativ nr. 8450 - ADEVERINTA, din 25/09/2020 emis de PRIMARIA BEIUS; |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| B1                                                                                                                                                                                                                               | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, in seria rangului incheierii de intabulare nr.19081 / 27/05/2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) LUP LIVIU, si sotia<br>2) LUP NATALIA-TABITA, bun comun<br>OBSERVATII: provine din CF 105875 Beiuș | A1, A1.1, A1.2 |

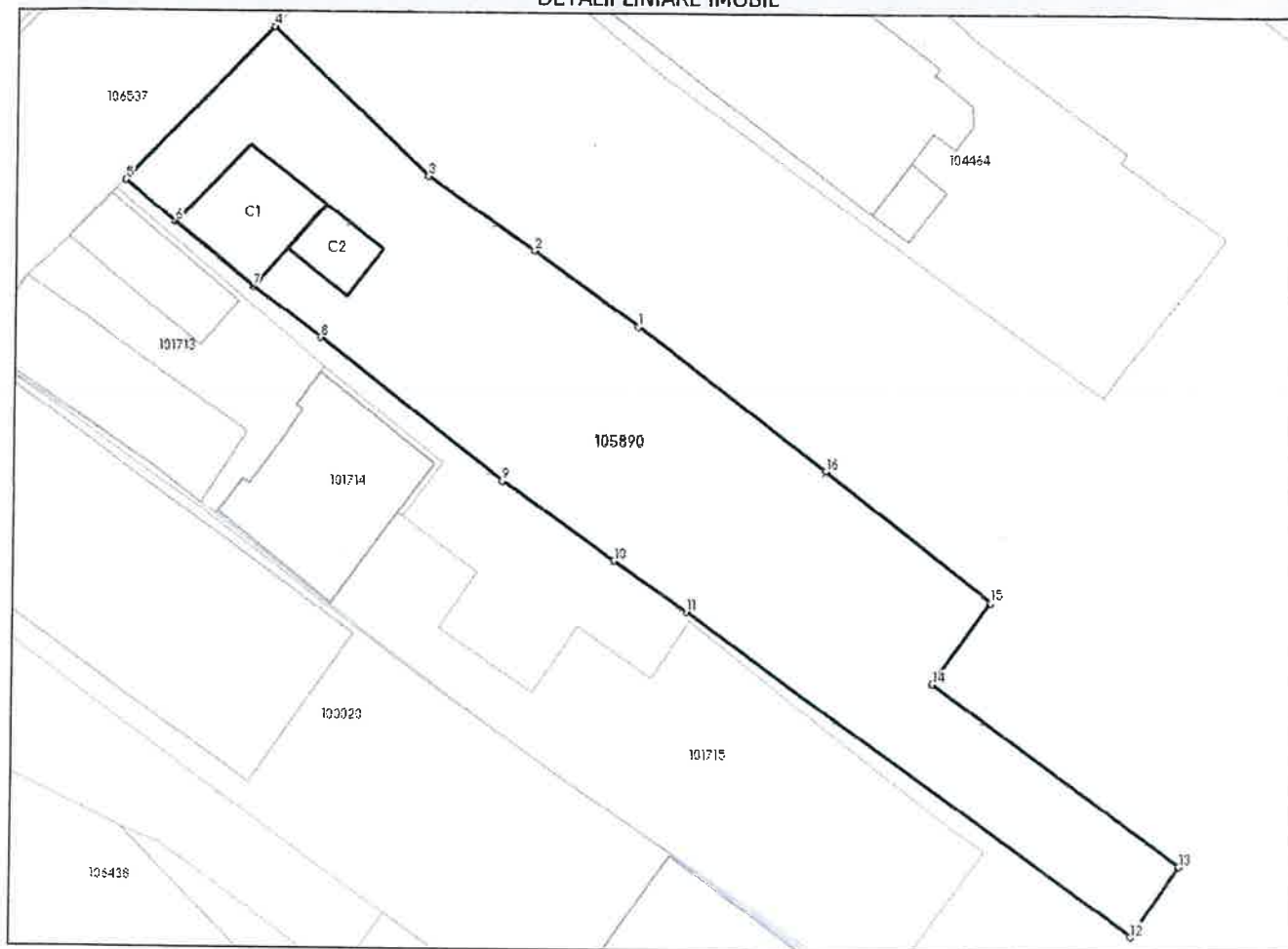
**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 105890       | 1.289           | nr. top. 771/2; 772/1  |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 583            | -     | -       | -        |                        |
| 2      | arabil              | DA          | 706            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                            |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 105890-C1 | construcții de locuințe | 65           | Cu acte           | S. construită la sol:65 mp; S. construită desfasurata:130 mp; Casa de locuit, P+1E, pereti caramida arsa, acoperis tigla, edificata in anul 1971. |
| A1.2 | 105890-C2 | construcții anexa       | 26           | Cu acte           | S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurata:26 mp; Anexa gospodareasca, pereti caramida arsa, acoperis tigla, edificata in anul 1971.   |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 1                | 2                | 10.056                      |
| 2                | 3                | 10.079                      |
| 3                | 4                | 16.733                      |
| 4                | 5                | 16.547                      |
| 5                | 6                | 5.051                       |
| 6                | 7                | 7.833                       |
| 7                | 8                | 6.622                       |
| 8                | 9                | 18.076                      |
| 9                | 10               | 10.717                      |
| 10               | 11               | 6.9                         |
| 11               | 12               | 43.053                      |
| 12               | 13               | 6.601                       |
| 13               | 14               | 23.932                      |
| 14               | 15               | 7.751                       |
| 15               | 16               | 16.443                      |
| 16               | 1                | 18.52                       |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

13/05/2025, 11:36

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**