

Anexa la H.C.L. nr. 6 / 30.01.2026

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E

județul Bihor, mun. Beius, strada Traian, nr.20/B,
nr.cad. 106167

Proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: B.I.A. TAL ALEXANDRA MADALINA

Beneficiar: Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina

Semnături

Coordonator: Arh. Czirjak J. Levente

Elaborat: Arh.stg. Tal Alexandra-Madalina



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului **CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E**

Inițiator (beneficiar): Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina

Elaborator (proiectant): **B.I.A. TAL ALEXANDRA MADALINA**

Coordonator: Arh. Czirjak J. Levente

Elaborat: Arh.stg. Tal Alexandra-Madalina

Data elaborării: Septembrie 2025

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu îl constituie reglementarea zonei studiate, având amplasamentul în Beius, strada Traian, nr. 20/B, nr.cad. 106167, având în vedere potențialul de dezvoltare al acestei zone. Se propune reglementarea terenului aflat în studiu în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Terenul pe care se propun reglementările se situează în intravilanul municipiului Beius, având nr. cad.106167, înscris în CF nr. 106167, situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1, în zona LM9b – subzone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.

Suprafața din acte a terenului este de 1723 mp și măsurată 1677 mp și este proprietatea persoanelor fizice Covaci Valentin și Covaci Lenuta Sorina, conform CF nr. 106167, Beius. Terenul luat în studiu pentru reglementare are o formă regulată în plan, trapezoidală, fiind marginit în partea de sud-est de drumul public de acces – Strada Traian, iar în nord-est și nord-vest și sud-vest de proprietăți private. Accesul pe teren se face de pe latura sud-estică a terenului, din cadrul drumului public de acces.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 174/14.08.2025 eliberat de Primăria Municipiului Beius.

La solicitarea beneficiarului s-a întocmit prezenta documentație de urbanism pentru a se stabili condițiile de reglementare funcțională a terenului aflat în intravilanul Municipiului Beius, pentru reglementarea urbanistică și funcțională a terenului.

Terenul are destinația arabil în intravilan, liber de construcții, având numărul cadastral 106167.

În urma stabilirii zonei edificabile și indicilor urbanistici, terenul se va amenaja astfel:

P.O.T. max.: 50%

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

ZONA VERDE min.: 20%

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARI PROPUSE: se va amenaja 1 loc de parcare în cadrul terenului studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:*

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Beius.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Beius amplasamentul se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1 – indicativ LM9 b – subzona care se va autoriza pe baza de documentații de urbanism de tip PUD/PUZ.

Nr. cad: 106167 – teren intravilan,

Terenul are destinația de teren arabil în intravilan

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

Amplasarea, în viitor, a construcțiilor propuse se va realiza de așa manieră încât să nu genereze riscuri, prin realizarea excavatiilor, a lucrărilor de infrastructură.

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

În zona studiată, până la această dată s-au întocmit studii de urbanism, cum ar fi PUG Beius și prevederi C.U. nr. 174 din 14.08.2025.

În Planul Urbanistic General al municipiului Beius, amplasamentul studiat se află în intravilan, într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Pe amplasamentul studiat nu au fost elaborate alte studii concomitent cu documentația planului urbanistic de detaliu.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Legătura cu căile de comunicație din zonă, se face prin drumul de acces – strada Traian, paralel limitei sud-estice a parcelei.

În urma analizei situației existente, profilul stradal, retrageri existente, cât și prin corelarea cu studiile urbanistice existente în zonă, accesul în interiorul parcelei se va realiza din strada Traian.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafata studiata are un front stradal de 12,65 m la strada Traian.

Parcela cu nr. cad. 106167 are suprafata de suprafata din acte de 1723 mp si masurata 1677 mp.

La momentul intocmirii documentatiei, terenul este liber de constructii.

Destinatia existenta - Zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P/P+1 - indicativ

LM9b - subzona care va fi autorizata pe baza de documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ.

Subzona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea de documentatii de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.

Destinatia propusa - zona de locuinte si functiuni complementare

Regim de inaltime maxim admis - S/D+P+1E

Retrageri propuse

- sud-est - aliniament stradal - retragere 8 m - 11 m
- nord-vest - retragere minima - 10 m
- sud-vest - retragere minima - conform Codului Civil
- nord-est - retragere minima - conform Codului Civil

Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif. in 2018 și codul civil.

Pentru amplasarea constructiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil

Amplasamentul studiat are urmatoarele vecinatati:

Nr.cad.	Proprietar	Pozitie
105802	Sopota Elisabeta	Nord - Vest
106357	Cristea Cristian si Cristea Ioana Claudia	Nord – Est
Top. 971	Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina	Nord – Est
104273	Covaci Leu si Covaci Marioara	Sud-Vest
DRUM DE ACCES STRADA TRAIAN - 106394	Municipiul Beius Strada Traian	Sud-Est

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

TEREN STUDIAT NR. CAD.106167 - se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+1E.

Terenul studiat este lipsit de constructii, nefiind amenajat.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este de "teren in intravilan". Zonă este omogena, ca funcțiuni dominante în jur se regăsesc construcții pentru locuinte si functiuni complementare.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent, pe amplasamentul studiat nu există construcții. Pe parcela de teren aflată în proprietatea beneficiarilor, se vor reglementa cu condițiile de amplasare din regulament, clădirile ce urmează a fi construite. Se propune construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenul cu nr. cad 106167 înscris în CF 106167 este proprietatea beneficiarului Covaci Valentin și Covaci Lenuta Sorina și are suprafața din acte 1723 mp și suprafața măsurată de 1677 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, excepție făcând terenurile domeniu public, drumurile de acces.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

În condițiile actuale, având în vedere natura litologică și condițiile structurale ale terenului, acesta poate fi considerat ca fiind în echilibru dinamic stabil. În zona nu sunt cunoscute fenomene de instabilitate de data recentă iar observațiile directe în perimetrul studiat nu indică prezenta unor fenomene premergătoare sau aspecte specifice zonelor cu alunecări de teren.

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structură și de vecinătățile acestora. Conform NP 074/2014, lucrarea se încadrează în: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus. $T_c = 0,7$ s, $A_g = 0,15$ g, $K_s = a_g/g$.

3.8. Adâncimea apei subterane

Apele freatice nu au fost interceptate în forajele executate. În cazul de față, structura formațiunilor întâlnite în perimetrul analizat poate favoriza circulația și acumularea apelor provenite din precipitații, pe termen scurt.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă cu intensitate seismică VI, conform normativului P100-1/2013.

3.10. Analiza fondului construit existent

Clădirile din zonă au funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Clădirea propusă prezintă caracteristicile zonelor funcționale de tip locuințe, încadrându-se în reglementările zonificării funcționale conform PUG BEIUS, zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1. Ca aspect arhitectural, imobilele sunt tipice pentru aceste funcțiuni, predominând tipologia de locuință unifamilială, în regim P, P+1, cu învelitoare din șarpanta de lemn în 2 sau mai multe ape, iar înălțimea construcțiilor variază între 4–10 m.

Construcțiile existente sunt construcții în general noi, 2-30 ani.

3.11. Echiparea existentă

Din punctul de vedere al echipării tehnico-edilitare, în zonă există rețele edilitare (apă, canal, energie

electrică și telefonie), terenul nefiind racordat la acestea.

Coordonator: Arh. Czirjak J. Levente

Elaborat: Arh.stg. Tal Alexandra-Madalina

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu îl constituie reglementarea zonei studiate, având amplasamentul în Beius, strada Traian, nr. 20/B, nr. cad. 106167, având în vedere potențialul de dezvoltare al acestei zone. Se propune reglementarea terenului aflat în studiu în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1 - indicativ LM9b - subzona care va fi autorizată pe baza de documentații de urbanism de tip PUD/PUZ.

Subzona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.

Zonificarea funcțională: zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1

Construcția propusă casa de locuit P+1E – va avea funcțiunea de locuire.

Acestea vor fi amplasate:

Regim de înălțime maxim admis – S/D+P+1E

Retrageri propuse

- Sud-est – aliniament stradal – retragere 8 m – 11 m
- Nord-vest – retragere minimă – 10 m
- Sud-vest – retragere minimă – conform Codului Civil
- Nord-est – retragere minimă – conform Codului Civil

Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modificat în 2018 și codul civil.

Pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil

Construcția va fi realizată în conformitate cu volumetriile construcțiilor existente în vecinătatea zonei studiate.

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Utilizari admise:

Locuinte individuale(unifamiliale) sau semicolective cu maxim 2 unitati locative si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare.

Utilizari admise cu conditionari:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 200 mp;
 - (c) să implice maximum 5 persoane;
 - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- Servicii profesionale sau manufacturiere, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 200 mp;
 - (c) să implice maximum 5 persoane;
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuire. Suprafața construită maxim admisă va fi 838,5 mp. În prezent, pe amplasamentul studiat nu există construcții. Pe parcela de teren aflată în proprietatea beneficiarilor, se vor reglementa cu condițiile de amplasare din regulament, clădirile ce urmează a fi

construite. Se propune construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată pe următorul aliniament:

- **La Sud-Est:**
 - Minim 8 m – 11 m
- **La Nord-Vest:**
 - Minim 10 m
- **La Sud-Vest:**
 - Conform Codului Civil
- **La Nord-Est:**
 - Conform Codului Civil

Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif. în 2018 și codul civil.

Pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil

Accese pietonale și auto

Legătura cu căile de comunicație din zona, se face prin drumul de acces – strada Traian, paralel limitei sud-estice a parcelei. În urma analizei situației existente, profilul stradal, retrageri existente, cât și prin corelarea cu studiile urbanistice existente în zona, accesul în interiorul parcelei se va realiza din strada Traian.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiului se va putea realiza pe latura sud-estică de pe strada Traian.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

În cadrul terenului studiat nu există construcții. Corpul de clădire propus se va integra în peisajul existent în proximitate printr-o arhitectură tipică funcțiunii, specifice zonei, astfel se propune preluarea elementelor caracteristice zonei, rezultate din studiul urbanistic, elemente specifice funcționalității existente în zonă, tipologia amplasării construcțiilor pe proprietățile private, înălțime, relația plin-gol, asemănătoare cu cea existentă la imobilele din zonă, caracteristicile imobilelor cu funcțiunea, folosirea unor materiale moderne și ecologice.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

În cadrul terenului studiat nu există construcții. Pentru construcția propusă în viitor se va avea în vedere armonizarea cu volumetria construcțiilor existente în zonă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto se va realiza din drumul public de acces – strada Traian.

În cadrul parcelei, circulația se va realiza pe latura sud-estică pe o platformă betonată pentru curte.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

O mare importanță în cadrul acestui proiect s-a acordat amenajărilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambianțe cât mai plăcute. În acest sens se va asigura un spațiu verde minim de 20% din suprafața terenului.

Apele pluviale de pe terasele circulabile și necirculabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale prin rețeaua de canalizare exterioară spre rețeaua de ape pluviale existentă.

Asa cum este prevăzut în documentația urbanistică, s-a acordat atenție spațiilor plantate, care au un rol ambiental, spațiile verzi având o proporție de 20% în situația propusă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

- Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Construcția ce face obiectul prezentului studiu nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 174 din 14.08.2025.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Aceste lucrări constă în amenajarea spațiului verde cu plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică funcțiunii.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

4.13. Profiluri transversale specifice

Retragerea construcției față de strada Traian va fi de minim 8 m – 11 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Apele pluviale de pe terasele circulabile și necirculabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale prin rețeaua de canalizare exterioară spre rețeaua de ape pluviale existentă.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

- Spațiu verde amenajat: min. 20% din suprafața totală de teren amenajată.

- zona de activități economice – zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1 - indicativ LM9.

Construcția ce urmează a fi edificată se va amplasa în interiorul parcelei beneficiarului cu respectarea retragerilor și reglementărilor propuse.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Retrageri laterale – Sud-Vest și Nord-Est conform Codului Civil;

Sud-Est – aliniament stradal – retragere 8 m – 11 m.

Nord-Vest – retragere minim – 10 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regim de înălțime maxim: P/P+1E

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 50 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a P.O.T. este de 50 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 1,5

Limita maximă a C.U.T. va fi de 1,5.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcția va beneficia de bransament la rețeaua de energie electrică existentă în zona studiată;

Alimentare cu apă rece

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zona studiată.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Alimentarea cu agent termic se va realiza prin racord la rețeaua locală de termoficare/realizarea unei centrale proprii.

Canalizare/ ape uzate menajere

Canalizarea se va realiza prin racord la rețea, existentă în zona studiată.

Instalații de telecomunicații

În zona există rețea de telecomunicații.

Salubritate

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se face în pubele acoperite, păstrate

într-un spațiu exterior. Periodic, gunoiul este colectat, transportat și depozitat la groapa de gunoi în baza contractului de servicii ce se va realiza la darea în folosință a obiectivelor.

Preluarea apelor pluviale

Preluarea apelor meteorice se face prin intermediul jgheburilor și burlanelor fiind condusă la teren, unde prin conducte de polipropilenă apele pluviale vor fi conduse în rețeaua de canalizare a zonei.

Alimentarea cu gaze naturale

- Nu este cazul.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	județul Bihor, mun. Beius, str. Traian, nr. 20/B, nr.cad. 106167
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de încadrare în zonă, planuri de situație vizate O.C.P.I.BIHOR, conform extraselor CF atasate documentației, loc. Beius
IMOBIL:	Teren cu suprafața din acte 1.723 mp și măsurată 1.677 mp
NATURA PROPRIETĂȚII:	Privată

Regimul economic:

Bilanț Teritorial Existent:

Suprafața terenului:	1723 mp, situat intravilanul Mun. Beius, Jud. Bihor
P.O.T. existent:	0%
C.U.T. existent:	0
P.O.T. max admis	50,00%
C.U.T. max admis	1,5

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus), procentul de ocupare a terenurilor:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:	Teren intravilan, NEÎMPREJMUIT	
DESTINAȚIA PROPUȘĂ:	Casa de locuit	
	Situația existentă	Situația propusă
		Maxim admis
Suprafața parcelă nr.cad. 106167	Acte 1723	Acte 1723

	Masurata 1677	Masurata 1677
Nr. nivele	-	S/D+P+1E
P.O.T.	0,00%	50%
C.U.T.	0,00	1,5
Suprafața construită	0,00	838,5
Suprafața desfășurată	0,00	2515,5
Locuri de parcare în incintă	0	min. 1 loc de parcare
Circulații pietonale, auto și parcări	0,00	30%
Spații verzi amenajate	0,00	20%

5. Concluzii

FOLOSINȚA ACTUALĂ:	Teren intravilan, NEÎMPREJMUIT
--------------------	--------------------------------

Realizarea investiției este oportună și importantă datorită faptului că se propune revitalizarea unei zone ce oferă un mare potențial de dezvoltare.

Amenajările, condițiile și reglementările propuse în această documentație vin să stabilească condițiile de implementare pentru construcțiile din zona studiată, prin care să crească gradul economic al municipiului și implicit al zonei respective.

Coordonator: Arh. Czirjak J. Levente

Elaborat: Arh.stg. Tal Alexandra-Mădălina



ILAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000



AMPLASAMENT STUDIAT:
Județul Bihor, mun. Belus, strada Traian,
nr.20/B, nr. cad. 106167

LEGENDA:



UTR 1 -ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BEIUS

ZONA STUDIATA



Verificator/Expedit	Nume	Semnatura	Caranta	Referat / Expertiza nr. / Data
	TAL ALEXANDRA MADĂLINA BIRCU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adresa: Șosea Pestele nr. 31, Muș, Județul Bihor			Beneficiar: Covaci Valentin și Covaci Lenuta Sorina Județul Bihor, mun. Beus, strada Doina, nr. 15147
Sef proiect:	em. Căpînkă, 11.11.2015			Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
Proiectat:	em. TAL Alexandra			Faza: P.U.D.
Executat:	em. TAL Alexandra			Planșă nr. 0001



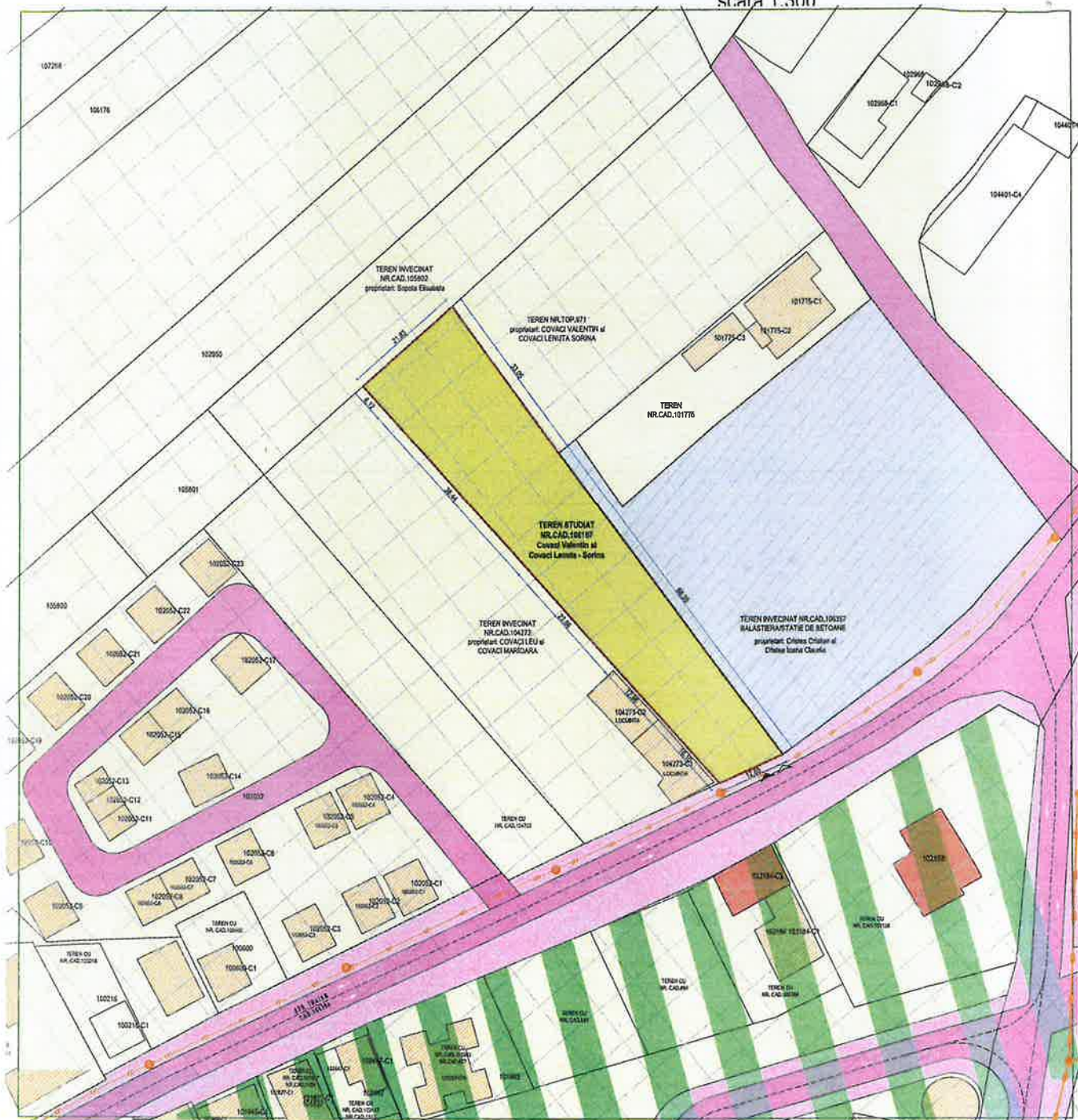
Reglementări:

- imobile se află în zona funcțională P9 - subzone cu interdicție temporară de construcție pentru la elaborarea în documentații de urbanism de tip P.U.Z.P.U.D;
- terenuri este situat în intravilanul Municipiului Belis - zona funcțională LU9b - subzona cu interdicția temporară de construcție pentru la elaborarea de documentații de urbanism;

SCOPUL DOCUMENTATIEI: P.U.D. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
 NUMAR CADASTRAL: 106167, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
 SUPRAFATA TEREN: din acte: 1723 mp
 masurata: 1677 mp

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

scara 1:300



LEGENDA:

LINIE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA HABITANTIALA CU CADRU P+1
	ZONA VERDE - PARCURI - AMENAJARI SPORTIVE/RECREATIVE/PROTECTIE VIZUALA SI PROTECTIE SANITARA
	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC partim P+1
	TEREN CU REGIM DE CONSTRUIRE PE BAZA DE PLANURI URBANISTICE PUZ/PUD
	CONSTRUCII EXISTENTE UTILIZATE PENTRU INSTITUTII, COMERT SI SERVICII
	ZONE SI URMARE INDUSTRIALE - MICA INDUSTRIE - DEPOZITE/ARHIVATI AGRICOLE
	SALESTIERASTATIE DE BETOANE
	TEREN STUDIAT NR. CAD. 106167
	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:	
	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE EXISTENTE

BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	din acte: 1723 masurata: 1677	100
Suprafata construita	0.00	0.00
Suprafata desfasurata	0.00	0.00

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



ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME P/P+1 - Indicativ L.M9 b - subzona care va fi autorizata pe baza de documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Corinta	Referat / Expertiza nr. / Data	Beneficiar:	Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina Județul Bihor, mun. Beius, strada Dolina, nr. 15/17	Proiect nr.: 31/2025
	TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				Titlu proiect:	CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E	Faza: P.U.D.
	Adresa: Strada Pimblei, nr. 31, Mun. Oradea				Amplasament:	Județul Bihor, mun. Beius, strada Traian, nr.20/B, nr. cad. 106167	Plansa nr.: U/03
	Telefon: 0755-681724						
	E-mail: tal_alexandra@yahoo.com						
Sef proiect:	arh. Czirjak J. Levente						
Proiectat:	arh. TAL Alexandra M.						
Elaborat:	arh. TAL Alexandra M.				Titlu Plansa:	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	

SCOPUL DOCUMENTATIEI: P.U.D. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
NUMAR CADASTRAL: 106167, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: din acte: 1723 mp
masurata: 1677 mp

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

scara 1:750

Destinatia existenta - Zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P/P+1 - indicativ LM9b - subzona care va fi autorizata pe baza de documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ.

Subzona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea de documentatii de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.

Destinatia propusa - zona de locuinte si functiuni complementare

Regim de inaltime maxim admis - S/D+P+1E

Retrageri propuse

- sud-est - aliniament stradal - retragere 8 m - 11 m

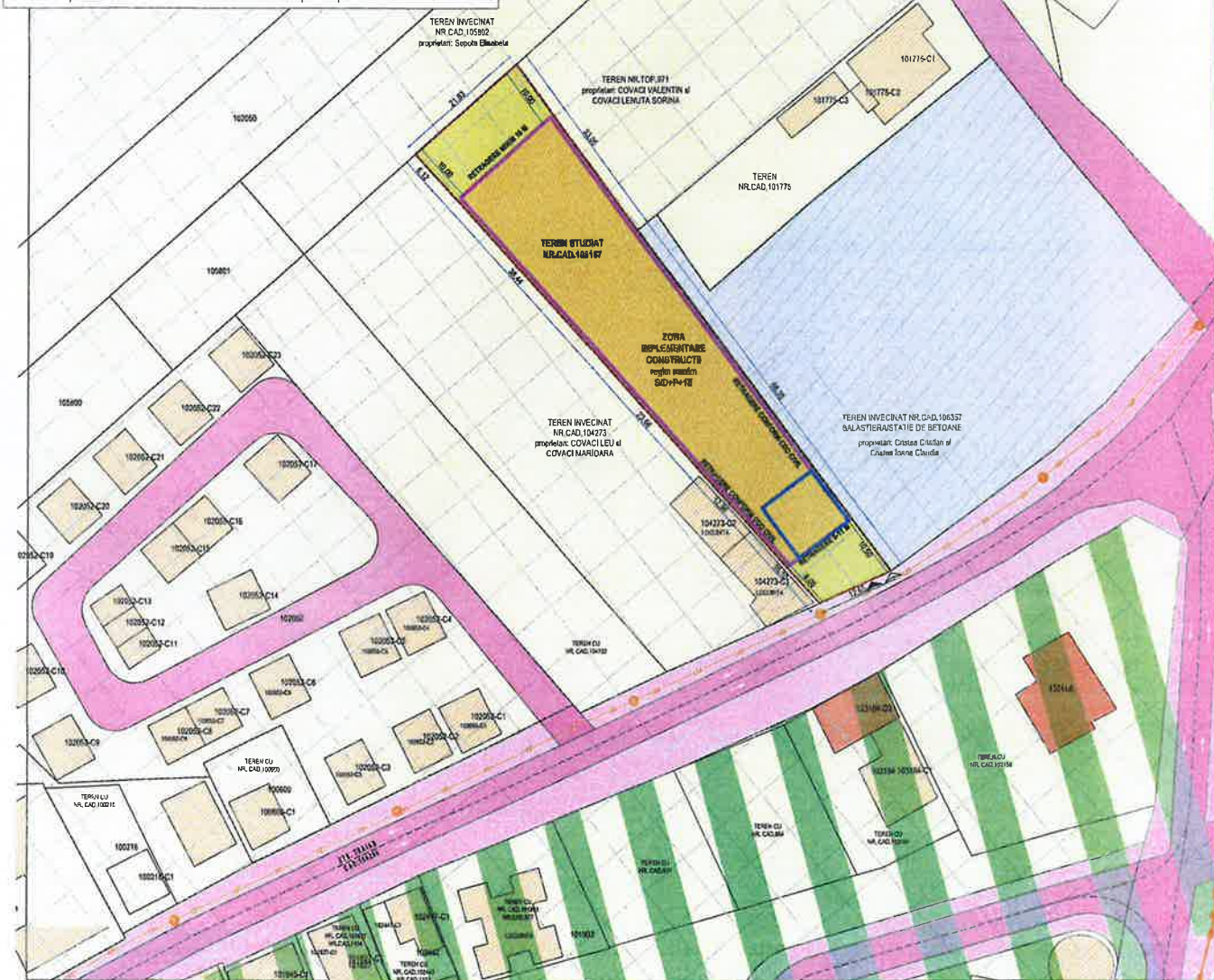
- nord-vest - retragere minima - 10 m

- sud-vest - retragere minima - conform Codului Civil

- nord-est - retragere minima - conform Codului Civil

Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif. in 2018 si codul civil.

Pentru amplasarea constructiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil



LEGENDA:

LIMITE:

---	LIMITA ZONEI STUDIATE
---	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
---	LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

---	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+1
---	ZONA VERDE - PARCURI - ACTIVITATI SPORTIVE/PS-PAZARIE/PROTECTIE SANITARA
---	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC (cantar/P+1)
---	ZONE CU REGIM DE CONSTRUIRE PE BAZA DE PLANURI URBANISTICE PUZ/PUZ
---	CONSTRUCTII EXISTENTE UTILIZATE PENTRU INSTITUTII, COMERT SI SERVICII
---	ZONE UNITATI INDUSTRIALE - MICA INDUSTRIE - DEPOZITIE/UNITATI AGRICOLE
---	BALASTIERA/STATIE DE BETOANE
---	TEREN STUDIAT NR. CAD. 106167
---	ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
---	EDIFICIULUI PARCELEI DIN CARE CONSTRUIE, IN FUNCTIE DE POT max = 50% SI C.U.T max = 1,5
---	CONTUR CLADIRE PROPUSE - CASA DE LOCUIT
---	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
---	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
---	CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:
---	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE EXISTENTE

BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	1723	100
Suprafata construita	0.00	0.00
Suprafata desfasurata	0.00	0.00

BILANT TERITORIAL - PROPUSE	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	din acte: 1723 masurata: 1677	100
Suprafata construita (maxim)	838,5	50
Zona verde (minim)	335,4	20
Drumuri, alei, parcuri, trotuare	503,1	30
Regim de inaltime maxim	S/D+ P + 1E	



	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0%	0.00
PROPUSE MAXIM	50%	1,5

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Corinta	Referat / Expertiza nr. / Data
TAL ALEXANDRA MADALINA	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			Beneficiar: Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina județul Bihor, mun. Beius, strada Doina, nr. 15/17
	Adresa: Strada Pimănești, nr. 31, 14m Cladina, jud. Bihor Telefon: 0765-481724 E-mail: tal_alexandra@yahoo.com			Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
Sef proiect:	arh. CZIRJAK J. Levente			Amplasament: județul Bihor, mun. Beius, strada Traian, nr. 20/B, nr. cad. 106167
Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.			Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Elaborat:	arh. TAL Alexandra-M.			

Proiect nr.

31/2025

Faza

P.U.D.

Plansa nr.

U/04

SCOPUL DOCUMENTATIEI: P.U.D. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
 NUMAR CADASTRAL: 106167, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
 SUPRAFATA TEREN: din acte: 1723 mp
 masurata: 1677 mp

REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE

scara 1:300

Destinatia existenta - Zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P/P+1 - indicativ LM9b - subzona care va fi autorizata pe baza de documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ.

Subzona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea de documentatii de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.

Destinatia propusa - zona de locuinte si functiuni complementare

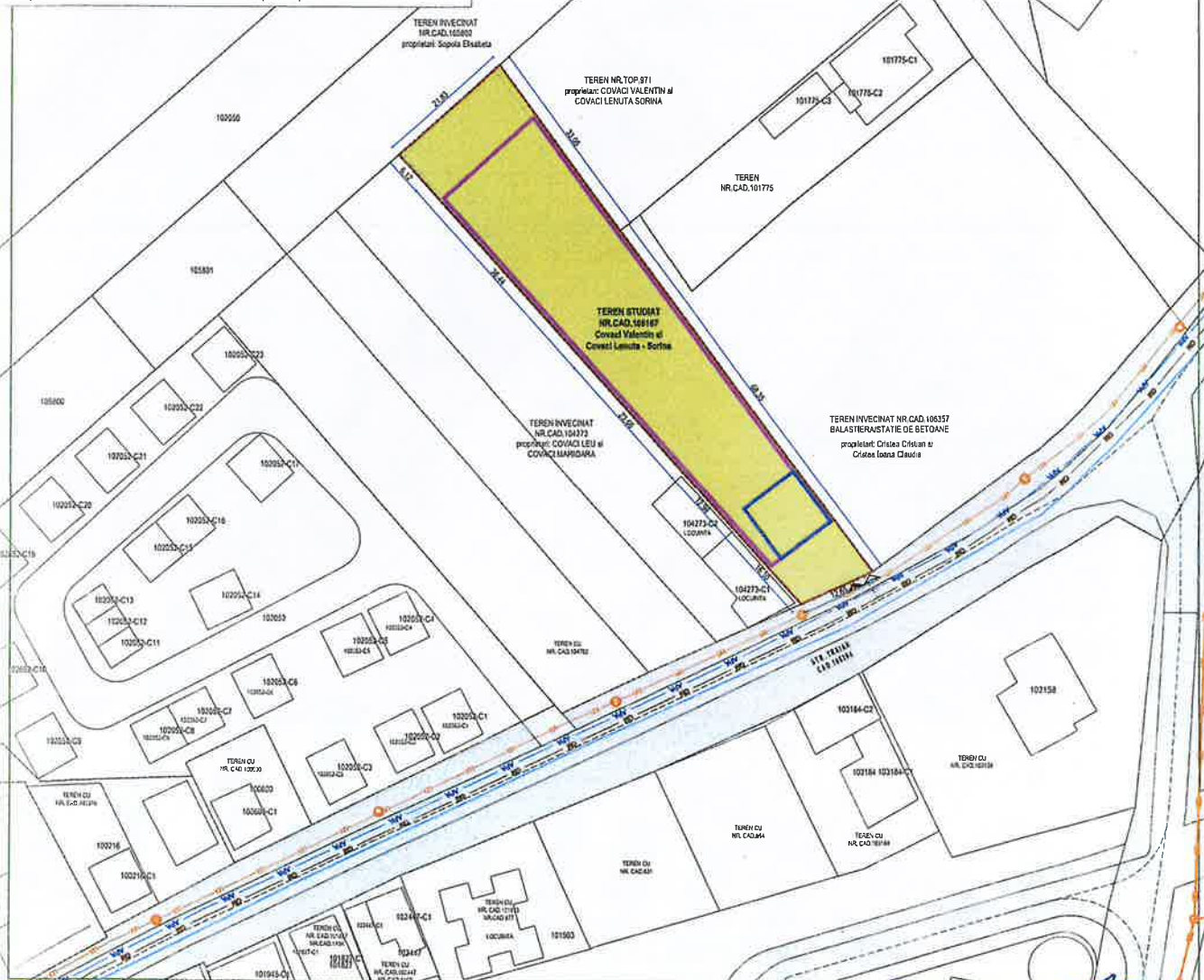
Regim de inaltime maxim admis - S/D+P+1E

Retrageri propuse

- sud-est - aliniament stradal - retragere 8 m - 11 m
- nord-vest - retragere minima - 10 m
- sud-vest - retragere minima - conform Codului Civil
- nord-est - retragere minima - conform Codului Civil

Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119/2014 modif, in 2018 si codul civil.

Pentru amplasarea constructiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil



LEGENDA:

URBE:

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE
	TEREN STUDIAT NR. CAD. 106167
	CONSTRUIRE PROPUISA - CASA DE LOCUIT
	LIMITA IMPLANTAREI CONSTRUCTIEI
	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
	CAL DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE EXISTENTE
UTILITATI	
	RETEA ELECTRICA AERIANA CU BRANSAMENTE SI RACORDURI
	STALP ELECTRIC EXISTENT
	RETEA ALIMENTARE CU APA CU BRANSAMENTE SI RACORDURI
	RETEA CANALIZARE MENAJERA CU BRANSAMENTE SI RACORDURI
	RETEA APA GEOTERMIALA CU BRANSAMENTE SI RACORDURI

BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	1723	100
Suprafata construita	0.00	0.00
Suprafata desfasurata	0.00	0.00

BILANT TERITORIAL - PROPUIS	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	din acte: 1723 masurata: 1677	100
Suprafata construita (maxim)	838,5	50
Zona verde (minim)	335,4	20
Drumuri, alei, parcuri, trotuare	503,1	30
Regim de inaltime maxim	S/D+ P + 1E	



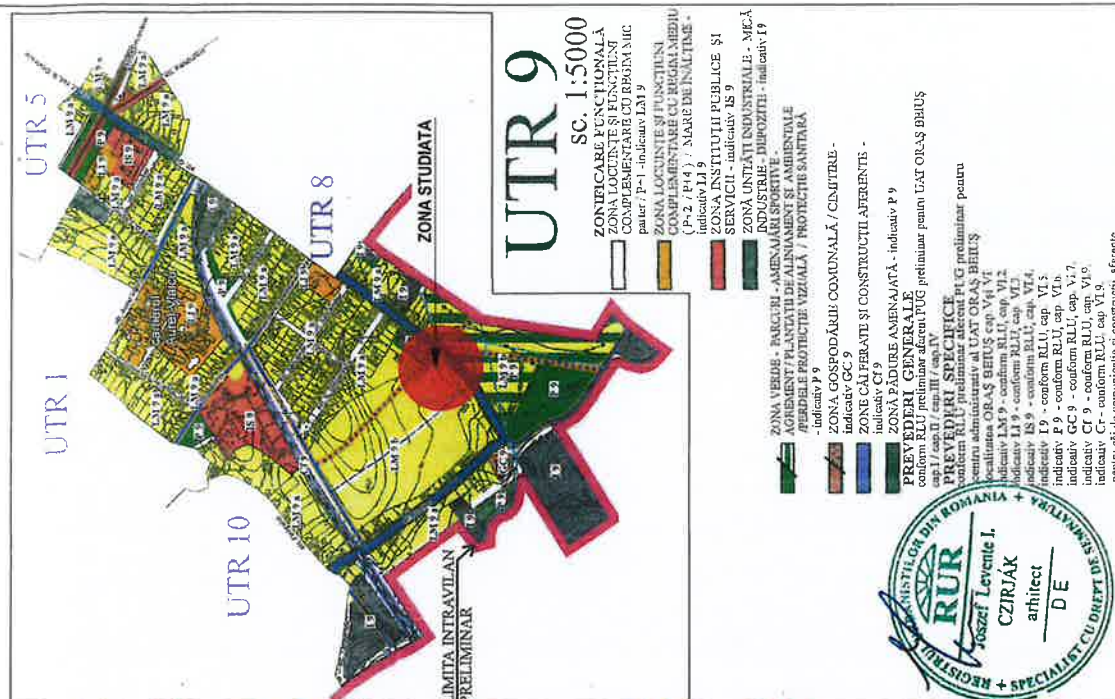
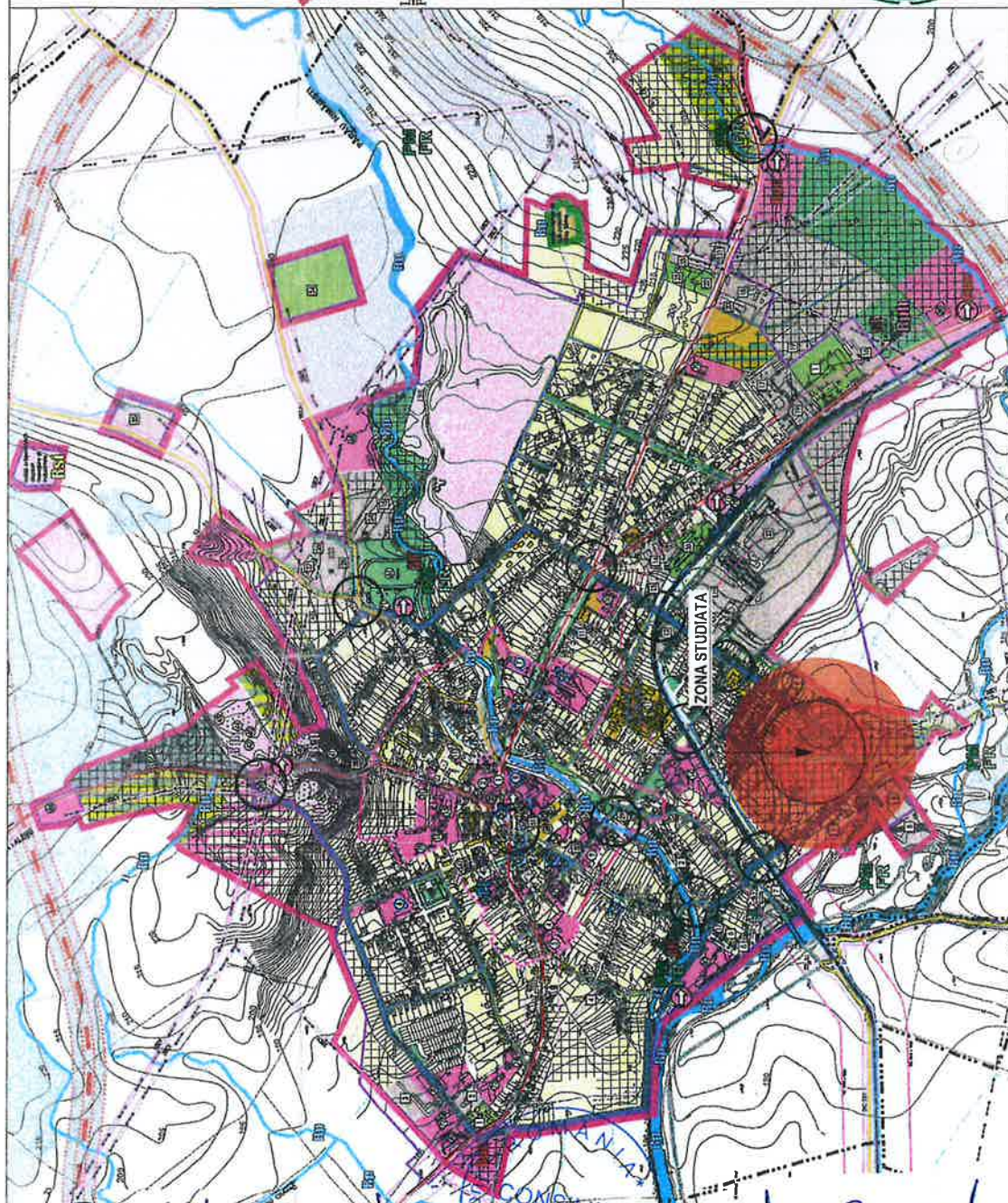
	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0%	0.00
PROPUIS MAXIM	50%	1,5

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
	TAL. ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ			Beneficiar: Covaci Valentin si Covaci Lenuta Sorina
	Adresa: Strada Pandurii, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor			Județul Bihor, mun. Beius, strada Doina, nr. 15/17
	Telefon: 0765-481724			Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
	E-mail: tal_alexandra@yahoo.com			Amplasament: Județul Bihor, mun. Beius, strada Traian, nr.20/B, nr. cad. 106167
Sef proiect:	arh. Czirjak J. Levente			Titlu Plansa: REGLEMENTARI - RESELE EDILITARE
Proiectat:	arh. TAL Alexandra M.			
Elaborat:	arh. TAL Alexandra M.			

Proiect nr.: 31/2025
 Faza: P.U.D.
 Plansa nr.: U/05

SCOPUL DOCUMENTATIEI: P.U.D. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E
NUMAR CADASTRAL: 106167, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: din acte: 1723 mp
masurata: 1677 mp

scara 1:10.000, 1:5.000



CONFORM P.U.G.: zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P1P+1 PARCELA STUDIATA FACE PARTE DIN - ZONA FUNCTIONALA LM 3 b SUBZONE CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA DE DOCUMENTATII DE URS ANSAMI DE TIP P.U.Z/P.U.D.

REPÚBLICA DE CHILE

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Contina	Relativ / Expertiza nr. / Data	Beneficiar:	Proiect nr.:
	TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			Covaci Valentin si Covaci Lemuta Sorina judetul Bihor, mun. Beus, strada Doina, nr. 15/17	31/2005	
					Tytu proiect:	
					CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+1E	

Președinte de sedință
Sabau Gligor - Ioan

SECRETAR GENERAL
Sabin Stăpina Alina

