



TEHNOPROIECT SRL
str. Ștefan Poniș 5, ap. 7
410510 - ORADEA, RO.
telefon: 0259 424 102
e-mail: tehno@tehnoproiect.ro
Județ: Bihor
CUI: RO 5266149
Inregistrare: 2014/08/04

Pr. nr. 467/2024
Beneficiar: GOINA DIANA GEORGETA
Lucrare: SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE
LOCUIT ÎN SPAȚIU COMERCIAL
Str. Andrei Șaguna nr. 9, Beiuș, Jud. Bihor
Faza: PUZ



Anexa la H.C.C. nr. 114 / 29.06.2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

Documentația de față s-a întocmit Pe baza comenzii ferme a beneficiarului a fost întocmit prezentul proiect privind schimbarea destinației proprietății din Mun. Beiuș, str. Andrei Șaguna nr. 9, identificată cu nr.cad. 107055, din casă de locuit în spațiu comercial, fără lucrări de construire.

Documentația a fost elaborată în urma studierii parcelei menționate în contextul urban al zonei, al caracterului funcțional predominant și relația cu vecinătățile.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectand prevederile PUG avizat.

Integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor cu destinația acestora.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Actualul studiu constand din schimbarea destinației unor construcții existente, se pastreaza aliniamentul existent al construcțiilor din zona, acesta fiind foarte bine si vizibil definit.

Astfel retragerile propuse sunt următoarele:

- spre str. Andrei Șaguna: 0 m
- spre str. Florilor / Parcul Mihai Eminescu: 0 m
- retrageri laterale conform cod civil
- retrageri posterioare conform cod civil

Modul de utilizare a terenului proprietate:

Indici urbanistici – propuși nr. cad. 107055:

POT maxim permis = 50 %

CUT maxim permis = 1,5



POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor existente pe parcelă: Parter
Regimul de înălțime maxim admis este de $(S/D+) P / P + 1E$.

Circulații

Nu se intervine la nivelul circulației, profilele existente ale străzilor Andrei Șaguna și Florilor nu se modifică.

Accesele la parcela studiată se păstrează cele existente, acces auto din str. Florilor – Parcul Mihai Eminescu și acces pietonal din str. Andrei Șaguna.

Pe străzile adiacente există locuri de parcare amenajate, atât pe str. Andrei Șaguna, cât și pe str. Florilor – Parcul Mihai Eminescu.

Prin propunerile prezentului proiect nu se fac modificări ale profilului stradal existent al celor două străzi.

În incintă se asigură locuri de parcare conform anexa 5 RGU aprobat prin hotărârea 525/1996.

Suprafața desfășurată existentă a construcției propusă pentru spațiu comercial este de 132 mp, astfel se va asigura minim un loc de parcare în incintă conform RGU. Prin prezentul proiect sunt propuse în incinta studiată 4 locuri de parcare atât pentru clienți cât și pentru personal, accesibile prin poarta auto existentă din strada Florilor – Parcul Mihai Eminescu.

Spații verzi

În urma amplasării construcției, se amenajează spațiile rămase neconstruite în procent de minim 5% cu zone verzi conform Anexa 6 RGU aprobat prin hotărârea 525/1996. Faziile verzi existente de-a lungul strazilor adiacente se mențin și se îngrijesc.

Funcțiunea actuală predominantă a zonei

Conform regulamentului zonării funcționale al Municipiului Beiuș, parcela cu numărul cadastral 107055 pentru care se propune schimbarea funcțiunii prin acest proiect este amplasat în UTR 2 – zona funcțională LM 2a - zonă cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P, P+1.

Funcțiuni existente în zona de vecinătate a amplasamentului sunt cele de servicii, comerț și locuire colectivă și locuire individuală.

Funcțiuni permise prin PUZ – Schimbare destinație din casă de locuit în spațiu comercial:

Comerț și servicii, anexe.



Întocmit
șef proiect
arch. Szasz Paul



PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT IN SPATIU COMERCIAL

str. Andrei Saguna nr. 9, Mun. Beius, Jud. Bihor

REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1 : 600



Suprafata zona studiata: 535 mp (masurata la 1:500)
conform CF nr. 107055 Beius - nr. cad. 107055

Situatia existenta:
CORP C1 - casa de locuit - Partea noaptea
Ac = Ad = 132 mp

CORP C2 - anexa - Partea noaptea
Ac = Ad = 40 mp

Regim de inaltime maxim permis: (S/D) + P / P+1

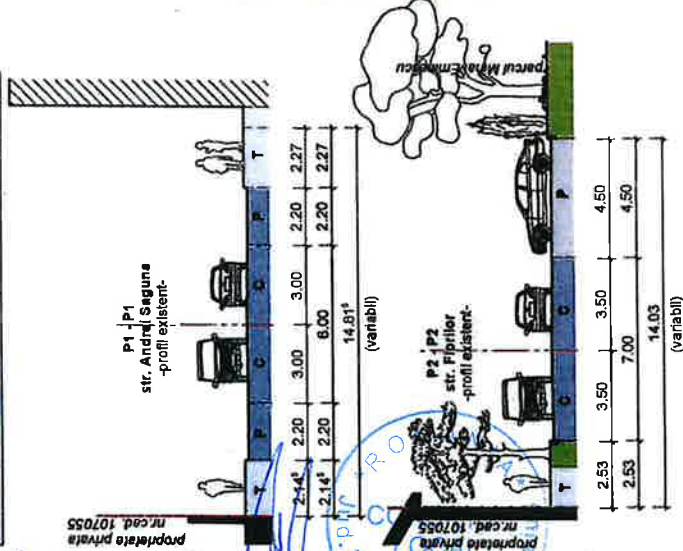
Ac existent = Ad existent = 172 mp
POT existent = 32,15 %
CUT existent = 0,32
POT maxim permis = 50 %
CUT maxim permis = 1,5



LUCRARE :		NR. PROIECT :	
SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT IN SPATIU COMERCIAL		487 / 2024	
BENEFICIAR :		Nr. plan : 06 / U	
GOINA DIANA GEORGETA		Faza : P.U.Z	
PROIECTAT :	arh. CRISAN GEORGIANA	scara :	1 : 600
TEHNOREDACTAT :	arh. CRISAN GEORGIANA	Data elab. :	noiembrie 2025
SEF PROIECT :	arh. SZASZ PAUL	REGLEMENTARI URBANISTICE	

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
Funciune	Suprafata (mp)	%
S functiune locuire	535,00	100,00
S constructii existente	172,00	32,15
TOTAL (S masurata)	635,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUS		
Funciune	Suprafata (mp)	%
S functiune servicii, comert	535,00	100,00
S constructii existente	172,00	32,15
S constructie maxim permis	267,50	50,00
S zone verzi (minim)	26,75	5,00
TOTAL (S masurata)	635,00	100,00



- LEGENDA**
- limita zona studiata - parcela nr. cad. 107055
 - - - limita cadastrala
 - limita zona centrala
 - zona de protectie ansamblu "Piata Samuil Vulcan" (100m)
 - functiune propusa servicii/comert - parcela studiata
 - functiuni locuire - case unifamiliale
 - functiuni locuire - locuinte colective
 - functiuni servicii, comert
 - circulatie auto - strazi existente asfaltate
 - circulatie pietonala - trotuare existente
 - zone verzi existente
 - trotuar propus in incinta
 - zone verzi propuse in incinta
 - alei auto propuse in incinta
 - platforma parcare in incinta - dale interbarte - 4 locuri
 - acces auto existent
 - acces pietonal existent

Presechute de Arhitect
bruscan - Seriu Mihail

Secretar General
Sorana Steliana Alina

