

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU –

CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE

Inițiator (beneficiar): Teglas Gheorghe Samuil

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

Coordonator: Arh. Czirjak J. Levente

Elaborat: Arh. Tal Alexandra-Mădălina

Data elaborării: Iunie 2026

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu îl constituie reglementarea zonei studiate, având amplasamentul în Municipiul Beiuș, strada Ady Endre, nr. 8/B, nr. cadastral 103601, având în vedere potențialul de dezvoltare al acestei zone. Se propune reglementarea terenului aflat în studiu, în vederea construirii unei case de locuit parter și împrejmuirea terenului aferent.

Terenul pe care se propune reglementarea zonei edificabile, având nr. cad. 103601, înscris în cf. 103601, se situează în intravilanul municipiului Beiuș, zonă reglementată prin PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Beiuș nr. 12 din 26.07.2000 – zona funcțională LM 9b și P9 – subzone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. / P.U.D.

Suprafața totală a terenului este de 430 mp – și este în proprietatea beneficiarului Teglas Gheorghe Samuil, conform extras C.F. nr. 103601, Beiuș. Terenul luat în studiu pentru reglementare are o formă neregulată în plan, fiind mărginit în partea de est de strada Ady Endre. În partea de vest și sud terenul studiat este delimitat de proprietăți private. Accesul pe teren se realizează de pe latura estică, din cadrul drumului public – strada Ady Endre.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 146/04.07.2025 eliberat de Primăria Municipiului Beiuș și HCL nr. 12 din 26.07.2000 aferent PUG aprobat pentru Municipiul Beiuș.

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



Terenul are destinația arabil în intravilan, având numărul cadastral 103601.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 12 din 26.07.2000, stabilirea zonei edificabile și indicilor urbanistici, terenul se va amenaja astfel:

P.O.T. max.: 50%

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

- Accesele și retragerile construcției se reglementează prin prezenta documentație.

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 Beiuș, în zona sudică a orașului. Zona ce integrează amplasamentul studiat este o zonă preponderent rezidențială, cu construcții pentru locuințe cu regim redus de înălțime, în vecinătatea unor zone verzi/protecție și unități industriale. Terenul are destinația arabil în intravilan, neîmprejmuit.

Terenul este identificat cu Nr. cad: 103601 – teren intravilan.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Beiuș aprobat prin HCL nr. 12 din 26.07.2000 și Certificatului de Urbanism emis pentru amplasament, terenul studiat, identificat cu nr. cad. 103601, este situat în intravilan, în zona funcțională LM 9b și P9, respectiv zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime, respectiv zonă verde/parcuri/amenajări sportive/perdele de protecție vizuală și sanitară, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. Amplasarea în viitor a construcțiilor propuse se va realiza de așa manieră încât să nu genereze riscuri, prin realizarea excavațiilor, 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 – Planul urbanistic general al Municipiului Beiuș și prevederile certificatului de urbanism nr. 146 din 04.07.2025.

Subzonele LM 9b și P9 reglementate prin documentația PUG aprobată prevăd următoarele reglementări:

- Locuințe individuale existente și propuse cu/fără funcțiuni complementare, cu regim mic de înălțime (P, P+1), respectiv zonă verde – parcuri, amenajări sportive, perdele de protecție vizuală/protecție sanitară, cu condiția elaborării unui plan urbanistic zonal sau a unui plan urbanistic de detaliu sau studii de specialitate.
- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim = 1,5

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 din strada Ady Endre, adiacentă limitei estice a terenului studiat.

În urma analizei situației existente, profil stradal, retrageri existente, cât și prin corelarea cu studiile urbanistice existente în zonă, legătura cu căile de comunicație din zonă și accesul în interiorul parcelei se va realiza din drumul public – strada Ady Endre.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela cu nr. cad. 103601 are front la drumul public de acces – strada Ady Endre – pe latura estică și are suprafața din acte de 430 mp.

La momentul întocmirii documentației, terenul este liber de construcții.

Destinația existentă - Zona funcțională LM 9b și P9 - subzone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D.; indicativ LM9 - zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime; indicativ P9 - zona verde, parcuri, amenajări sportive, perdele protecție vizuală, protecție sanitară.

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

Destinația propusă - locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime

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

Retrageri propuse

- Est - front stradal - minim 3,00 m - maxim 6,00 m
- Nord - retragere minimă - conform Codului Civil
- Vest - retragere posterioară - minim 3,00 m
- Sud - retragere minimă - conform Codului Civil

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

Pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil în cazul retragerilor posterioare. Garajele, inclusiv cele incluse în cadrul locuinței se vor putea amplasa pe limita de proprietate la aliniamentul stradal.

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

Nr.cad.	Proprietar	Poziție
Nr. topo 976	Domeniu public	Nord
Nr. cad. 104779	Șerb Daniel Vasile și Șerb Ildiko	Sud
Strada Ady Endre / drum de acces	Domeniu public	Est
Nr. cad. 106613	Teglaș Iosif-Andrei	Vest

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere



TEREN STUDIAT NR. CAD.103601 - se propune construirea unei case de locuit cu regim de înălțime Parter și împrejmuire. Terenul studiat este lipsit de construcții, nefiind amenajat.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este de "teren în intravilan". Zona este omogenă, ca funcțiuni dominante în jur se regăsesc construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare, dar și construcții industriale specifice zonelor urbane periferice.

3.5. Destinația clădirilor

Pe amplasamentul studiat nu există construcții. Pe parcela de teren aflată în proprietatea beneficiarului, se vor reglementa cu condițiile de amplasare din regulament, clădirile ce urmează a fi construite. Se propune construirea unei locuințe unifamiliale și împrejmuirea terenului.

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

Terenul cu nr. cad 103601 înscris în CF 103601 este proprietatea beneficiarului Teglas Gheorghe Samuil și are suprafața din acte 430 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri 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 zonă nu sunt cunoscute fenomene de instabilitate de dată recentă iar observațiile directe în perimetrul studiat nu indică prezența 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.

3.8. Adâncimea apei subterane

În cazul de față, structura formațiunilor întâlnită 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 BEIUȘ, 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 șarpantă 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 zona există rețele edilitare (apă, canal, energie

electrică și telefonie), terenul nefiind racordat la acestea.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Planul Urbanistic de Detaliu are rolul de a detalia condițiile de amplasare a construcției propuse, accesele, retragerile față de limitele de proprietate, modul de organizare a incintei și echiparea edilitară, în limitele reglementărilor urbanistice aprobate prin documentațiile superioare.

Funcțiunea principală propusă pentru investiție este cea de locuire individuală, compatibilă cu zona funcțională LM 9b

Amenajarea parcelei va urmări păstrarea unui procent minim de spații verzi, tratarea peisageră a terenului și integrarea construcției propuse în caracterul rezidențial al zonei, fără afectarea destinației stabilite prin P.U.G. pentru subzona P9. Astfel, prezentul P.U.D. reglementează exclusiv modul de utilizare și organizare a terenului în vederea autorizării unei locuințe individuale și a împrejurii aferente, fără a constitui o derogare de la prevederile P.U.G. în ceea ce privește zonificarea funcțională.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu îl constituie reglementarea zonei studiate, având amplasamentul în Beiuș, strada Ady Endre, nr.cad. 103601, având în vedere potențialul de dezvoltare al acestei zone preponderent rezidențială. Se propune reglementarea terenului aflat în studiu în vederea construirii unei case de locuit parter și împrejurirea terenului aferent.

Regim tehnic: zona LM 9b și P9

Zonificarea funcțională: Subzona de tip LM – zonă construcții de locuințe și funcțiuni complementare.

Construcția propusă va avea destinația de casă de locuit parter.

Aceasta va fi amplasată:

- Est - cu o retragere de minim 3,00 m și maxim 6,00 m față de aliniament;
- Sud - cu o retragere conform Codului Civil față de mejdia sudică;
- Vest - cu o retragere minim 3,00 m față de limita posterioară.
- Nord - cu o retragere conform cod civil față de mejdia nordică.

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. Garajele, inclusiv cele incluse în cadrul locuinței se vor putea amplasa pe limita de proprietate la aliniamentul stradal.

Construcțiile vor fi realizate în conformitate cu volumetriile construcțiilor existente în vecinătatea zonei studiate.

Arhitectura clădirilor 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.

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată





Construcțiile propuse în cadrul terenului studiat vor avea suprafața desfășurată maxim admisă cumulat

645 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe următoarele aliniamente:

- **La Est – aliniament/front stradal:**
 - Minim 3,0 m - maxim 6,0 m
- **La Vest - limita posterioară:**
 - Minim 3,0 m – corp principal
 - Conform cod civil - anexe
- **La Nord - lateral:**
 - Conform cod civil
- **La Sud - lateral:**
 - Conform cod civil

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Ady Endre, adiacentă limitei estice.

NUMĂR TOTAL LOCURI PARCĂRI PROPUSE: minim 1 loc de parcare/ locuință

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiului se va putea realiza pe latura estică. Retragerile laterale ale clădirilor față de limitele de proprietate vor facilita circulația acestor utilaje pe lângă clădiri, pe toată lungimea terenului.

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

În cadrul terenului studiat nu există construcții. Corpurile de clădire propuse se vor 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 construcțiile propuse 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 – strada Ady Endre. 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 25% din suprafața terenului.



4.8. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Construcțiile ce fac obiectul prezentului studiu nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației. Funcțiunea de locuire propusă respectă funcțiunea dominantă a zonei.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Terenul ce face obiectivul prezentului P.U.D. nu are prevăzute în vecinătatea amplasamentului obiective publice.

4.11. 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.

4.12. Profiluri transversale specifice

Drumul public de acces – strada Ady Endre – este adiacent limitei estice a terenului studiat.

Retragerile construcțiilor propuse față de drumul public de acces vor fi de minim 3,00 m și maxim 6,00 m. Garajele se vor putea amplasa pe limita de proprietate.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Amenajarea terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor pluviale să se facă controlat, în interiorul proprietății, fără afectarea fondurilor învecinate și fără producerea de bălțiri sau eroziuni. Suprafețele neconstruite vor fi amenajate preponderent ca spații verzi și/sau suprafețe permeabile, contribuind la infiltrarea naturală a apelor meteorice.

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

- Spațiu verde amenajat: min. 25% din suprafața totală de teren amenajată.
- Înălțime gard perimetral maxim: 2,5 m
- subzona LM – Zonă rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare

Construcțiile ce urmează a fi edificate se vor amplasa în interiorul parcelei beneficiarului cu respectarea retragerilor și reglementărilor propuse.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Retrageri laterale - conform Codului Civil față de mejdiile nordică și sudică;

Est - La frontul stradal: min. 3,0 m - max. 6,0 m

Vest - mejdia posterioară: min. 3,0 m în cazul corpurilor principale de clădire și conform cod civil în cazul



anexelor.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H_{max.} = 12 m - cornișă

Investitia propusă va avea regimul de înălțime parter.

Regim de înălțime maxim admis: S/D+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 maxima a P.O.T. este de 50 %.

4.15. 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 = 0,5

Limita maximă a C.U.T. va fi de 1,5

4.16. 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 apa 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 apă geotermală/realizarea unei centrale proprii funcțională electric sau cu combustibil solid.

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

Apele meteorice provenite de pe acoperișul construcției propuse, precum și de pe suprafețele dalate/carosabile din incintă, vor fi colectate și gestionate exclusiv în interiorul parcelei, fără evacuarea acestora pe domeniul public, pe terenurile învecinate sau în rețeaua de canalizare menajeră.

Apele pluviale vor fi preluate prin igheaburi și burlane, rigole de incintă și pante amenajate, urmând a fi dirijate către zonele verzi ale parcelei și/sau către sisteme locale de retenție și infiltrare, după caz: drenuri, rigole verzi, bazin de retenție, cămin de dispersie/infiltrare sau alte soluții similare, dimensionate la fazele

ulterioare de proiectare, în funcție de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice ale amplasamentului.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

4.17. BILANT TERITORIAL

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Județul Bihor, mun. Beiuș, str. Ady Endre, nr. 8/B, nr.cad.103601
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de încadrare în zonă, planuri de situație vizate O.C.P.I.BIHOR, conform extraselor CF atasate documentației
IMOBIL:	Teren cu suprafața totală de 430 mp
NATURA PROPRIETĂȚII:	Privată

Regimul economic:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:	Teren intravilan, NEÎMPREJMUIT, liber de construcții
DESTINAȚIA PROPUȘĂ:	Casă de locuit parter și împrejmuire proprietate

Bilanț Teritorial Existent:

Suprafața terenului:	430 mp, situat intravilanul Mun. Beiuș, 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:

	Situația existentă	Maxim admis	Situația propusă
Suprafața parcelă nr.cad. 103601	430		430
Nr. nivele	-	S/D+P+1E	Parter
P.O.T.	0,00%	50%	50%
C.U.T.	0,00	1,5	1,5
Suprafața construită	0,00	215	215
Suprafața desfășurată	0,00	645	215
Locuri de parcare în incintă	0	1/locuință	1
Circulații pietonale, auto și parcări	0,00	25%	25%
Spații verzi amenajate	0,00	Minim 25%	25%

5. CONCLUZII

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

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

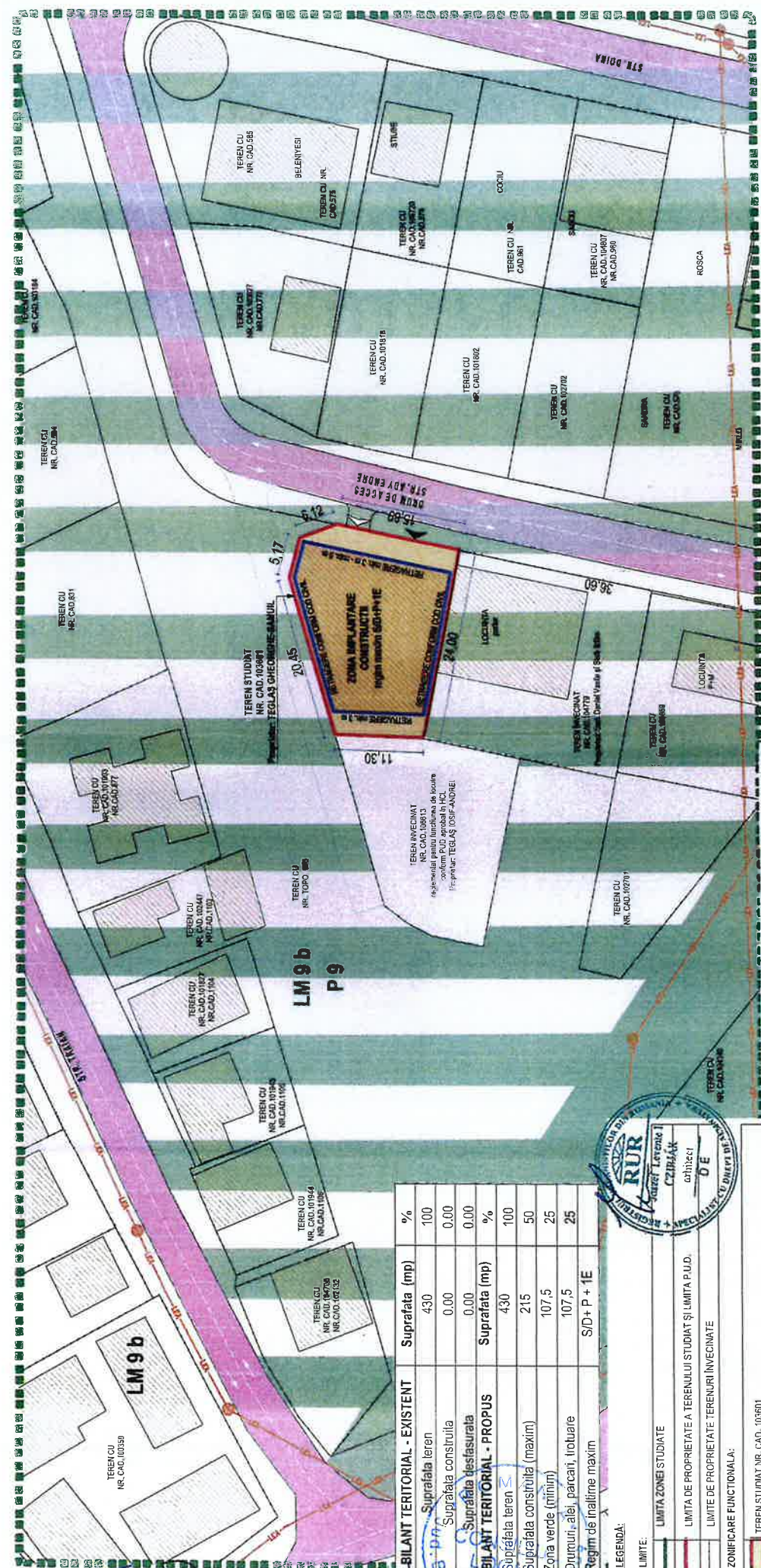
Elaborat: Arh. Tal Alexandra Mădălina



REZONAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

scara 1:500

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU - CONS⁷ - E CASA DE LOCUIT PARTER SI IMPREJMUIRE
 NUMAR CADASTRAL: 103601, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
 SUPRAFATA TEREN: 430 mp



BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	430	100
Suprafata constructia	0.00	0.00
Suprafata destinata	0.00	0.00
BILANT TERITORIAL - PROPUIS	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren	430	100
Suprafata constructia (maxim)	215	50
Zona verde (minim)	107.5	25
Drumuri, alei, parcuri, trotuare	107.5	25
Regim de inaltime maxim	S/D+ P + IE	



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

Destinatia propusa - zona de locuinte si functiuni complementare
 Regim de inaltime maxim admis - S/D+P+IE

- Retrageri propuse
- Sud - conform cod civil
 - Nord - conform cod civil
 - Vest - minim - 3 m
 - Est - aliniament - minim 3 m - maxim 6 m

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 in cazul retragerilor posterioare. Garajele, inclusiv cele incluse in cadrul locuintei se vor putea amplasa pe limita de proprietate la aliniamentul stradal.

Verificator/Expert	Numar	Semnatura	Conținut	Referat/Expertiza nr. / Data
TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				Beneficiar: Tagbas Gheorghe Samuil județul Bihor, mun. Beiuș, strada Burghoșilor nr. 43A
Sef proiect:	arh. Czirjak J. Levente			Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT PARTER SI IMPREJMUIRE
Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.			Amplasament: județul Bihor, mun. Beiuș, strada Aty Endre, nr. 8/8, nr. cad. 103601
Elaborat:	arh. TAL Alexandra-M.			Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
				Proiect nr.: 14/2026
				Faza: P.U.D.
				Plansa nr.: U04

David George Samuil
 Ing. Scrafan Steliana
 Ing. Scrafan Steliana

