

Anexa la H.C.L. nr. 184 / 25.09.2026



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului: **CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE, SHOW-ROOM SI DEPOZIT**

Adresa: **Jud. BIHOR, BEIUS, Str. D. CANTEMIR, NR. 2/B., NR. CAD. 106301**

Beneficiar: **CLAUDIU TRANS S.R.L.**

Proiectant: **ELICLAU PROIECT S.R.L.**
Arh. Covaci Gheorghe Claudiu

1.2 OBIECTUL LUCRARII – SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Lucrarea cuprinde justificarea detalierii obiectivului studiat, incadrarea acestuia in teritoriul localitatii, analiza situatiei existente pe baza investigatiilor de specialitate, precum si reglementarile si servitutile stabilite.

Zona de Studiu este delimitata de proprietati private in partea de est, vest, sud si nord, accesul se va realiza prin drumul identificat cu indicativul Strada D. Cantemir/DC228.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrarii de fata constau intr-o serie de studii si proiecte realizate anterior, dupa cum urmeaza:

- Certificat de urbanism nr. 15 din 26/01/2026.
- PUG Beiuș, Regulamentul Local de Urbanism



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

În prezent, destinația funcțională a terenului studiat este zona unități industriale, mică industrie, depozite.

Pe teren, în momentul de față, nu există amplasate construcții.

Situația existentă

Situația în acte:

Regim de înălțime: -

NR.CF. 106301, NR. CAD. 106301

Supraf. teren = 5017 mp

CONDITII GENERALE IMPUSE

Nr.Cad.: 106301 : 5017 mp

Zona ID - Zona unități industriale, mică industrie, depozite

Regim de înălțime maxim : Maxim P (Parter)

P.O.T. maxim : Maxim 50.00 %

C.U.T. maxim : Maxim 0,8

Limite de implantare construcții:

Retragere străda : minim 15 metri

Retragere spate : conf. Cod Civil

Retragere laterală : conf. Cod Civil

EXISTENT:

S. construită : 0,00 m²

S. desfășurată : 0,00 m²

P.O.T. : 0,00 %

C.U.T. : 0,00

Regim de înălțime : -

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE - INCADRAREA ÎN ZONA

Asa cum s-a arătat terenul este situat în intravilanul localității în partea de est, în Zona ID : zonă unități industriale, mică industrie, depozite;

Relaționarea și accesibilitatea sunt rezolvate prin accesul direct la drumul public str. D. Cantemir – DC228

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat in partea de est a mun. Beiuș, la ieșirea înspre Livada Beiușului.

Seisimicitatea zonei, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013 - conditiile locale ale terenului studiat, este caracterizata prin:

- zona seismica de calcul E
- valorile perioadei de colt $T_c=0,7\text{sec}$
- acceleratia terenului pentru proiectare (componenta orizontala a miscarii terenului) $a_g=0,15g$.

Conform zonarii seismice a Romaniei - STAS 11100/1-93, zona este incadrata la gradul 6 (scara Richter). In cazul de fata, avem de-a face cu un risc seismic redus.

Actiunea zapezii asupra constructiilor — conform CR 1-1-3/2012 valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $S_k=1,5\text{ kN/m}^2$.

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de $-0,70\text{ m} \dots -0,80\text{ m}$

Fenomenul de inghet - dezghet produce degradarea terenului pana la aceasta adancime cu micșorarea capacității portante.

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

In prezent exista două căi de realizare a accesului auto pe parcela, respectiv acces direct la strada D. Cantemir/DC228.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici principale ale functiunilor din zona: pe zonele adiacente terenului studiat se gasesc constructii cu functiunea predominanta de unitati industriale ,mica industrie, depozite.

Riscuri naturale in zona: - nu este cazul;

Disfunctionalitati: - nu exista.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare energie termica.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si alimentare cu energie electrica prin rețelele publice existente în zonă.

Imobilul studiat nu este bransat la rețelele de utilitati amintite.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta surse de poluare a mediului inconjurator.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Amplasarea in viitor a constructiilor se va face de asa maniera incat sa nu genereze riscuri, prin realizarea excavatiilor, a lucrarilor de infrastructura sa.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si PUZ aprobat cu HCL66 din 21/09/2005: zona unitati industriale, mica industrie, depozite, indicativ I9; ZONA FISCALĂ: - zona C;

Folosinta actuala:

- situarea imobilelor: în intravilan
- dreptul de proprietate: Imobilul cu nr. cad. 106301 inscris in CF 106301 este proprietatea SC CLAUDIU TRANS SRL. Imobilul nu are sarcini notate in CF. Imobilul nu este monument istoric si nu se afla situat in zona de protectie a monumentelor istorice.
- folosinta actuala: teren liber de constructii ;
- destinatia stabilită prin PUZ aprobat prin HCL 66 din 21.09.2005 : constructii hale industriale;
- conform zonării fiscale a municipiului Beiuș – zona C;
- Zona este echipata cu utilitati: apă, canalizare menajera, energie electrica telefonie si TVS. Conform PUZ aprobat: Terenul studiat are functiunea de zona unitati industriale. POT -50% CUT- 0,8 Regim de inaltime admis – parter
- REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI RLU Cererea pentru construire hale de productie, show-room si depozit, se incadreaza in PUZ aprobat, cu condiția elaborării unei documentatii de tip PUD în vederea reglementarii amanuntite a prevederilor din PUZ aprobat. Cererea se poate încadra in art 48 alin 1 si alin 3 din Legea 350/2001. Prin elaborarea, avizarea si aprobarea unui PUD, exista posibilitatea reglementarii amanuntite a prevederilor din PUZ aprobat.
- Informarea si consultarea publicului se va realiza in toate etapele de elaborare a PUD conform Ordinului 2701/2010. Prin urmare , conform art. 48 alin 3 din Legea 350/2001, Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/ în scopul declarat*4) pentru ;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este invecinat cu proprietati private mobilate cu constructii având functiunea de unitati industriale, mica industrie, depozite.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

O mare importanta in cadrul acestui proiect s-a acordat si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambiante cat

mai placute. In acest sens se va asigura un spatiu verde minim de 20% din suprafata terenului.

Apele pluviale de pe invelitoare vor fi colectate si vor fi dirijate catre canalul de scurgere a apelor pluviale aflat in vecinatatea terenului beneficiarului. Apele pluviale de pe terasele circulabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale prin rețeaua de canalizare exterioara spre canalul de scurgere a apelor pluviale aflat in vecinatatea terenului beneficiarului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie nu se prevede modificarea arterelor de circulatie existente.

Accesul auto si pietonal la parcela se vor face numai din drumul public str D. Cantemir/ DC228.

Circulatia pietonala pe teren se va desfasura pe platformele propuse. Acestea vor fi realizate din platforme betonate.

Documentatia a fost elaborata in conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Beiuș.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Alinierea constructi/or fata de strada: Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazii.

Alinierea in interiorul parcelei: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Constructia respecta retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform Codului Civil si retragerile impuse prin regulamente de urbanism aprobate in zona, astfel:

- Minim 15 m față de aliniament (stradă)
- Conform cod civil retragere spate
- Conform cod civil retrageri laterale

Procentul de ocupare a/ terenului.

Pentru zona studiata se propun:

PO.T. Maxim = 50,00 % si C.U.T. Maxim = 0,8

Regimul de inaltime.

Regimul de inaltime propus pentru parcela studiata este P (Parter).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile. Se va amenaja două accese auto de pe latura nordică a terenului, din strada D. Cantemir/DC228.

Accese pietonale. Este asigurat acces pietonal potrivit destinatiei din din strada D. Cantemir/DC228.

Echipare edilitara.

Constructia propusa va fi bransata la retelele centralizate publice de apa, canalizare, electricitate, existente.

Spatii verzi.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc. si vor ocupa un procentaj de minim 20 % din suprafata terenurilor (minim 2mp/ locuitor).

Zonificare functionala: Prin prezenta documentatie se prevede realizarea a trei imobile cu destinatia de hale de productie/depozite, un show-room si spatiile completare acestora (incinta, spatii verzi).

Prin prezentul plan urbanistic de detalii se reglementeaza pentru zona studiata urmatoarele:

Funciunea predominanta a zonei: unitati industriale, mica industrie, depozite, indicativ ID.

Funciuni permise:

- **unitati industriale**
- **mica industrie**
- **depozite**

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	5017	100	1800	35,87
PLATFORME	0,00	0,00	2865,2	54,73
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	1003,4	20
TOTAL TEREN	5017	100	5017	100

CONDITII GENERALE IMPUSE

Nr.Cad.: 106301 : 5017 mp

Zona ID - Zona unitati industriale, mica industrie, depozite

Regim de inaltime maxim : Maxim P (Parter)

P.O.T. maxim : Maxim 50.00 %

C.U.T. maxim : Maxim 0,8

Limite de implantare constructii:

Retragere strada : minim 15 metri

Retragere spate : conf. Cod Civil

Retragere laterala: : conf. Cod Civil

INDICI URBANISTICI

EXISTENT:

S. construita	: 0,00m ²
S. desfasurata	: 0,00 m ²
P.O.T.	: 0,00 %
C.U.T.	: 0,00

PROPUS:

S. construita	: 1800 m ²
S. desfasurata	: 1800 m ²
P.O.T.	: Maxim 50.00 %
C.U.T.	: Maxim 0,8

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati, se va realiza prin extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala si alimentare cu energie electrica existente in zona, retelele municipiului Beiuș.

Alimentarea cu apa potabila – se va realiza bransament existent in vecinatate.

Canalizarea menajera – se va realiza bransament la rețeau de canalizare existentă in vecinatate.

Canalizarea pluviala – Apele pluviale de pe invelitoare vor fi colectate si vor fi dirijate catre canalul de scurgere a apelor pluviale aflat in vecinatatea terenului beneficiarului, adiacente străzii D. Cantemir. Apele pluviale de pe terasele circulabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale prin rețeaua de canalizare exterioara spre canalul de scurgere a apelor pluviale aflat in vecinatatea terenului beneficiarului, adiacente străzii D. Cantemir.

Alimentarea cu energie termica – centrală termică individuală.

Alimentarea cu energie electrica –se va realiza prin racordarea la rețeaua aflată în imediata vecinătate.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au tinut cont de respectarea problematicei de mediu si legislatia cu implicatii si in acest domeniu.

Toate constructiile propuse vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare adecvate.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor transporta la statia de epurare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor - In ceea ce priveste depozitarea deseurilor acestea se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata. Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor iar deseurile nereciclabile se vor transporta la statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri a orasului Beiuș.



Recuperarea terenurilor degradate, planuri de zone verzi etc. – nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - limite fata de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul.

Circulatia terenurilor – nu este cazul.

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.D. se afla in compatibilitate cu prevederile P.U.G. si a politicilor de dezvoltare pentru municipiul Beiuș, fiind amplasata in zona strazii D. Cantemir/ DC228: zona unitati industriale , mica industrie, depozite, indicativ ID si nu influenteaza negativ zonele de locuit si spatiile verzi si de agrement.

Realizarea investitiei este oportuna si importanta datorita faptului ca se propune revitalizarea unei zone ce ofera un mare potential de dezvoltare. In concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

ÎNTOCMIT:
ARH. COVACIU CLAUDIU

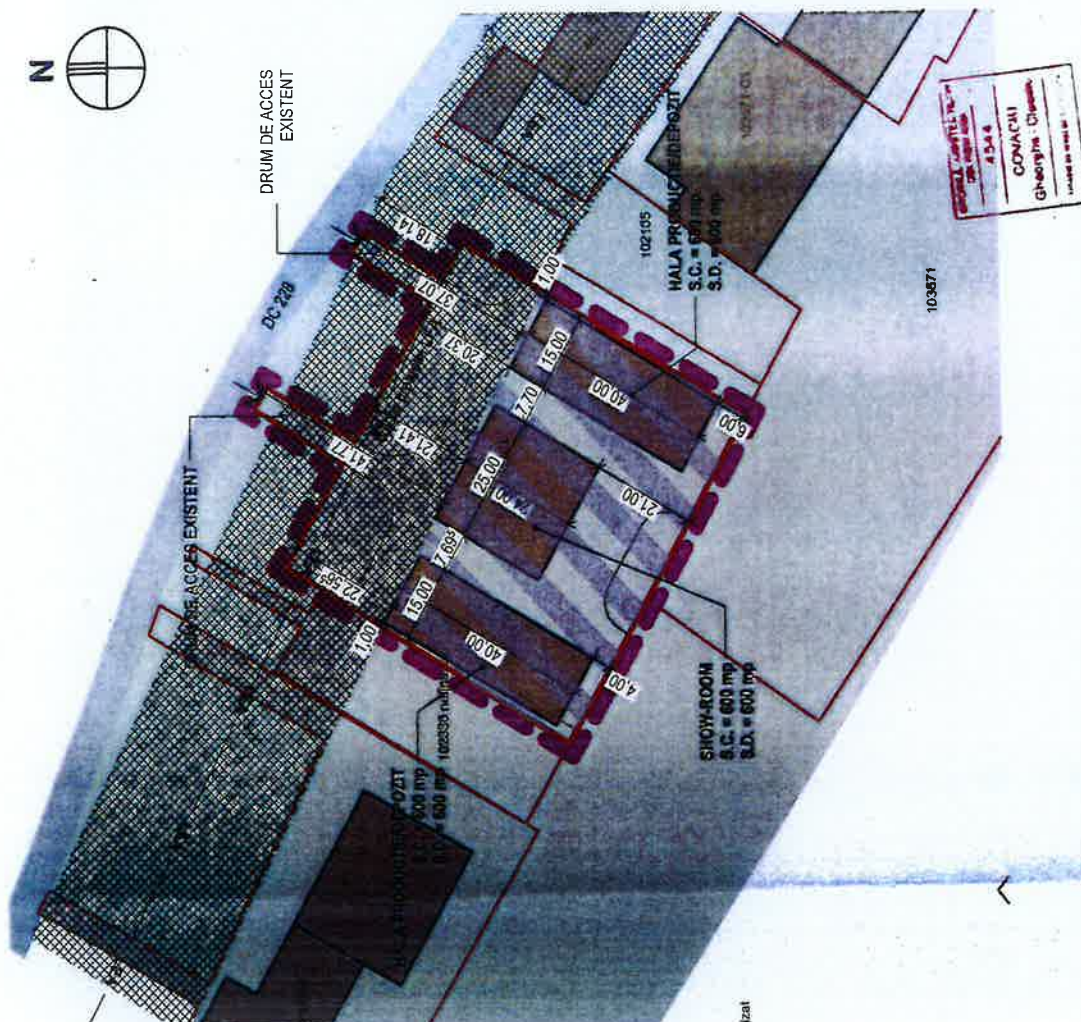


Arh. MOLDOVAN CRISTIAN





DRUM DE ACCES
EXISTENT



Acest desen/document este proprietatea intelectuală a ELICLAU PROIECT S.R.L. Bihor și nu poate fi copiat, reproduș sau folosit altfel decât în scopul pentru care a fost creat. Folosirea sa este strict limitată la acest proiect. Orice încălcare a dreptului de autor va implica acțiunea în justiție.
NOTA: ORICE MODIFICARE DIN CADRUL PROIECTULUI SE VA FACE NUMAI CU ACORDUL PROIECTANTULUI.

Proiect: CONSTRUIRE HALE DE PRODUȚIE, SHOW-ROOM SI DEPOZIT		Proiect Nr.: 149/2026
Adresa: BEIUS, str.D. CANTEMIR, nr. 2/B		Faza: P.U.D.
Data: 02/2026		Beneficiar: CLAUDIU TRANS S.R.L.
Scara: 1:1000, 1:500		Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
Drept de autor: arh. Claudiu Covaciu		nr.: 03



- LEGENDA:**
- Limite:**
- LIMITE CADASTRALE DE PROPRIETATE
 - LIMITA LOTULUI DESTINAT OBIECTIVULUI
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
- Zonificare:**
- Zona spații verzi
 - Zona unități industriale, mica industrie, depozite existente
- Circulație:**
- Cai de comunicație rutieră
- Accese**
- Reglementări existente
- EDIFICABILUL PARCELEI**
- Zona interdicție permanentă de construire

CONDITII GENERALE IMPUSE	
Nr.Cad.:106301	: 5017 mp
Zona ID - Zona unitati industriale, mica industrie, depozite	
Regim de inaltime maxim	
P.O.T. maxim	
C.U.T. maxim	
Limite de implantare constructii:	
Retragere strada	
Retragere spatii	
Retragere laterala:	
CATEGORIA DE IMPORTANTA	
CLASA DE IMPORTANTA	
ag = 0,10g si Tc (sec) = 0,7	
INDICI URBANISTICI	
Nr.Cad.:106301	: 5017 mp
EXISTENT:	
S. construita	
S. desfasurata	
P.O.T.	
C.U.T.	
INDICI URBANISTICI	
Nr.Cad.:106301	: 5017 mp
PROPUȘ:	
S. construita	
S. desfasurata	
P.O.T.	
C.U.T.	

David George Samuel
Președinte de sedință



Ing. Ștefan Steliana Alina
Secretar General