

Anexa la H.C.L. nr. 157 / 28.08. 2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV



1. – Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru
**CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE
PROPRIETATE**

Numar proiect : 23/2024

Initiator (beneficiar) : DUMA ANCUTA FLORINA

Elaborator (proiectant) : TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Sef proiect : arh. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

Data elaborării : 2024

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației îl constituie detalierea condițiilor de construibilitate din PUG aferente UTR 4 cu indicativ LM4b – Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1 pentru terenul cu nr cad 107034 înscris în CF 107034.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Beiuș și amplasat pe strada Livezii, nr 34.



Conform Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș amplasamentul se află în UTR 4 - indicativ LM4b – Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P/P+1.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

În prezent accesul principal se face din strada Livezii.

Din punctul de vedere al echipării tehnico-edilitare, în zona există rețele edilitare (apă, canal, energie electrică și telefonie), terenul nefiind racordat la acestea.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Vest – teren privat
- Sud - teren privat
- Est – teren privat
- Nord – Strada Livezii

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața totală a terenului este de 734 mp și este fără construcții, terenul fiind împrejmuit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este neomogenă, ca funcțiuni dominante în jur se regăsesc construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare, servicii și mică industrie.

3.5. Destinația permisă

Terenul este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 12 din 26.07.2000 terenul are destinația de locuințe cu regim mic de înălțime P/P+1E.

Funcțiuni permise: Case de locuit

Anexe gospodărești (magazii, depozite, bucătării de vară, sere, garaje, piscine și altele asemenea).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul cu nr. cad 107034 înscris în CF 107034 este proprietatea beneficiarului, Duma Ancuța Florina.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. Indici Urbanistici Maximi Propuși



UTR 9 - Zona locuinte si functiuni complementare – LM4 b

Teren cu nr cadastral 107034 notat in Cf 107034 si este situat pe strada Livezii, nr. 34.

Aria teren - 734 mp

POT maxim - 50%

CUT maxim - 1,5

Regim maxim de inaltime - P+1E

Inaltime maxima cornisa - 7 m

Inaltime maxima cornisa - 11 m

Retrageri minime obligatorii pentru Regim de inaltime Parter:

Aliniament (Strada Livezii) – obligatoriu 6 m de la limita de
implantare a gardului (nu de la limita de proprietate)

Spate - minim 6,0 m

limita de proprietate)

Lateral stanga - minim 0,6 m (cu acord vecini se poate amplasa pe

pe limita de proprietate)

Lateral dreapta - minim 0,6 m (cu acord vecini se poate amplasa

Suprafete verzi - 20%

Accese si parcaje

Accesul auto se va face din strada Livezii.

Se va amenaja minim 1 loc de parcare pe parcela beneficiarului.

Retrageri minime obligatorii pentru Regim de inaltime P+M/P+1E:

Aliniament (Strada Livezii) – obligatoriu 6 m de la limita de implantare a gardului (nu de la
limita de proprietate)

Spate - minim 6,0 m

limita de proprietate)

Lateral stanga - minim 0,6 m (cu acord vecini se poate amplasa pe

Lateral dreapta - minim 3 m

Suprafete verzi - 20%

Accese si parcaje

Accesul auto se va face din strada Livezii.



Se va amenaja minim 1 loc de parcare pe parcela beneficiarului.

Reglementari privind imprejmuirea:

Imprejmuirea se va putea construi din materiale care sa se integreze in specificul functiunii de locuire, din lemn sau metal cu fundatii din beton armat continue sau izolate. Se vor evita materiale specific industriale (panouri tip sandwich).

Inaltimea maxima a imprejmuirii va fi de 2,5 m.

La strada, imprejmuirea va fi retrasa cu 3 ml de la limita de proprietate pentru a permite un profil stradal de 12 ml.

Pe limitele laterale imprejmuirea se va amplasa pe limita de proprietate in interiorul parcelei beneficiarului sau pe limita de proprietate cu acordul vecinului.

Intocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina

Coordonator documentație,

arh Czirjak J. Levente



INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU PARTER,
GARAJ SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUNICIPIUL BEIUS
NUMAR CADASTRAL: 107034
SUPRAFATA TEREN: 734 mp

MOBILARE URBANISTICA

scara 1:200



STRADA LIVEZII

14,15

3,00

Retragere imprejmuire

ACCES
AUTO

6,00

3,00

ACCES
PIETONAL

10,36

60

17,60

CF 106379
CAD 106379
ILE TRAIAN

CF 100929
CAD 296
GHIULAI PETRICA
SI GHIULAI ANA

CF 107034
CAD 107034
DUMA ANCUTA FLORINA

25,48

CF 107033
CAD 107033
DUMA ANCUTA FLORINA



	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	0.00%	0.00
PROPOS	50%	1,5

BILANT TERITORIAL	Suprafata = (mp)	%
Suprafata teren	737	100%
Suprafata max. constructii	368	50%
Suprafata platforme, parcare alei carosabile	221	30%
Spatii verzi amenajate	147	20%



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54, nr. Mun. Oradea, jud. Bihor
Telefon: 0766-481724
E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



Sef proiect: arh.TAL Alexandra-M.
Proiectat: arh.TAL Alexandra-M.

Scara:

1:200

Elaborat:

Beneficiar: DUMA ANCUTA FLORINA
Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE
INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE
PROPRIETATE

Amplasament: JUDETUL BIHOR, MUN. BEIUS,
STRADA LIVEZII, NR 34, CAD 107034

Titlu Plansa:

Proiect nr.:

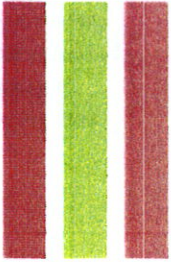
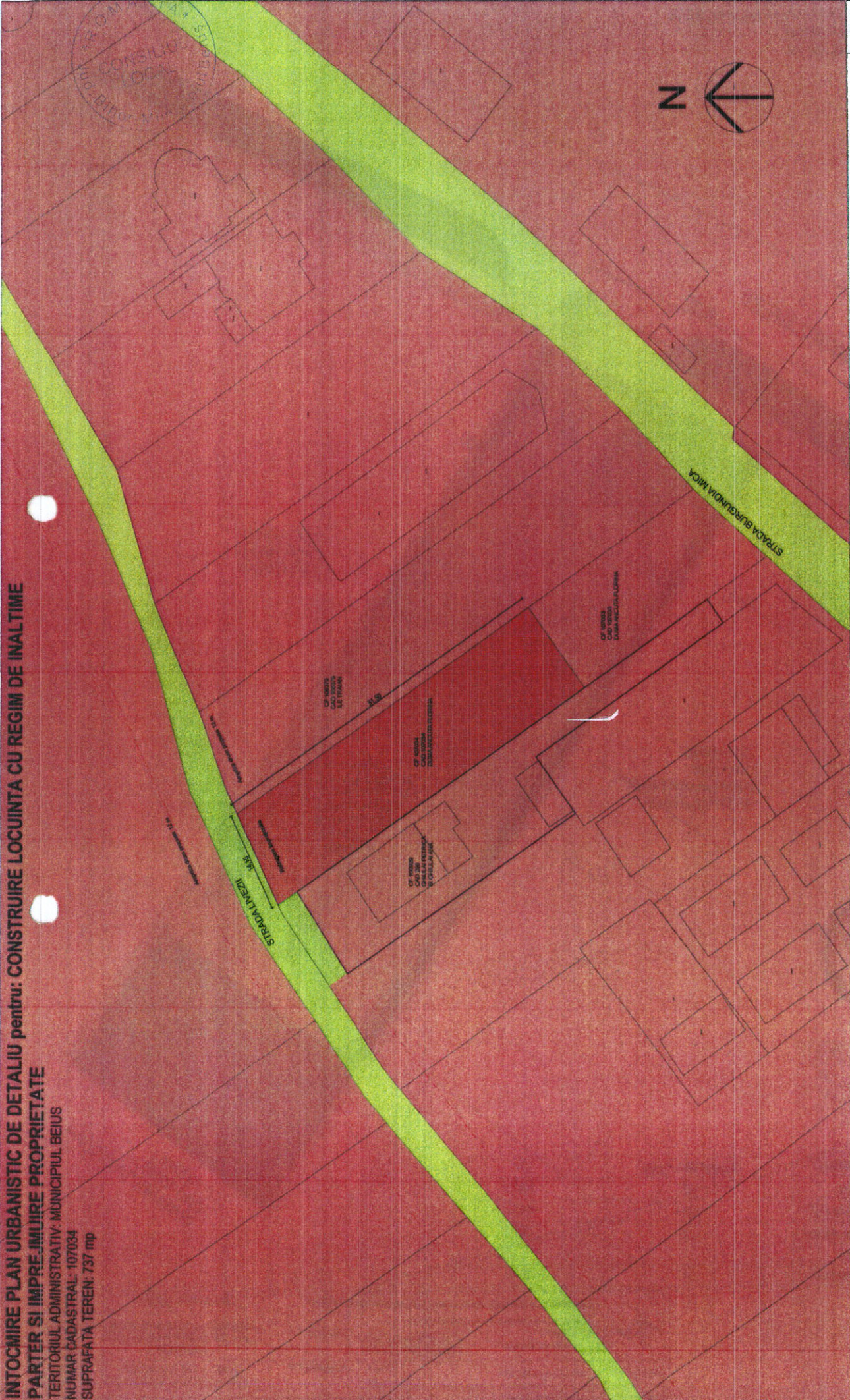
23/2024

Faza:

P.U.D

Plansa nr.

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru: CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME
PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUNICIPIUL BEIUS
NUMAR CADASTRAL: 107034
SUPRAFATA TEREN: 737 mp



LEGENDA:

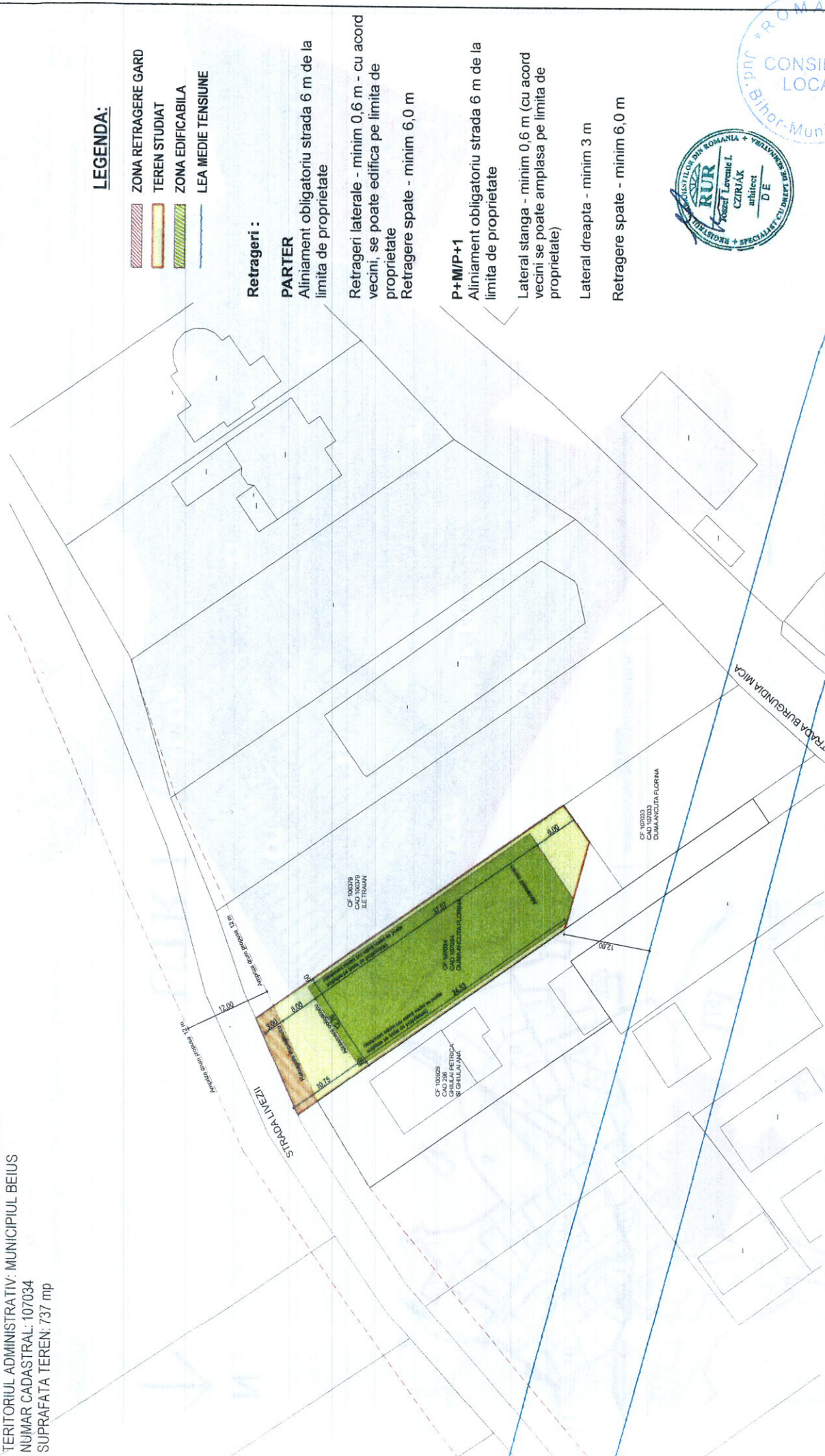
CF 107034
CAD 107034
PROPRIETATEA - DUMA ANCUTA FLORINA
BEIUS
DOMENIUL PUBLIC AL UAT
BEIUS
DOMENIUL PRIVAT PERSOANE FIZICE SAU
JURIDICE



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54, nr. Man. Cradina, jud. Bihor
Telefon: 0766-481724
E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



Proiect nr.:	23/2024	Beneficiar:	DUMA ANCUTA FLORINA
Faza:	P.U.D	Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
Planşa nr.:	U05	Amplasament:	JUDETUL BIHOR, MUN. BEIUS, STRADA LIVEZII, NR 34, CAD 107034
		Titlu Planşa:	FORMA DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
		Scara:	1:500, 1:492, 97
		Elaborat:	2024
		Set proiect:	arh. TAL Alexandra-M.
		Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.
		Elaborat:	arh. TAL Alexandra-M.



LEGENDA:

- ZONA RETRAGERE GARD
- TEREN STUDIAT
- ZONA EDIFICABILA
- LEA MEDIE TENSUINE

Retrageri :

PARTER

Aliniament obligatoriu strada 6 m de la limita de proprietate

Retrageri laterale - minim 0,6 m - cu acord vecini, se poate edifica pe limita de proprietate
Retrageri spate - minim 6,0 m

P+M/P+1

Aliniament obligatoriu strada 6 m de la limita de proprietate

Lateral stanga - minim 0,6 m (cu acord vecini se poate amplasa pe limita de proprietate)

Lateral dreapta - minim 3 m

Retrageri spate - minim 6,0 m

	P.O.T.		C.U.T.	
	EXISTENT	PROPOS	0.00%	50%
			0.00	1

BILANT TERITORIAL	Suprafata = (mp)	%
Suprafata teren	737	100%
Suprafata max. constructii	368	50%
Suprafata platforme, parcuri alee carosabile	221	30%
Spatii verzi amenajate	147	20%

TAL ALEXANDRA MADALINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54, nr. Min. Oradea, jud. Bihor
Telefon: 0760-481724
Email: tal_alexandra@yahoo.com

Beneficiar:

DUMA ANCUTA FLORINA

Proiect nr.:

23/2024

Titlu proiect:

CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE

Amplasament:

JUDETUL BIHOR, MUN. BEIUS, STRADA LVEZII, NR. 34, CAD 107034

Scara:

1:500

Elaborat:

2024

Sef proiect:

arh. TAL Alexandra-M.

Proiectat:

arh. TAL Alexandra-M.

Elaborat:

arh. TAL Alexandra-M.

Faza:

P.U.D

Planşa nr.:

U003

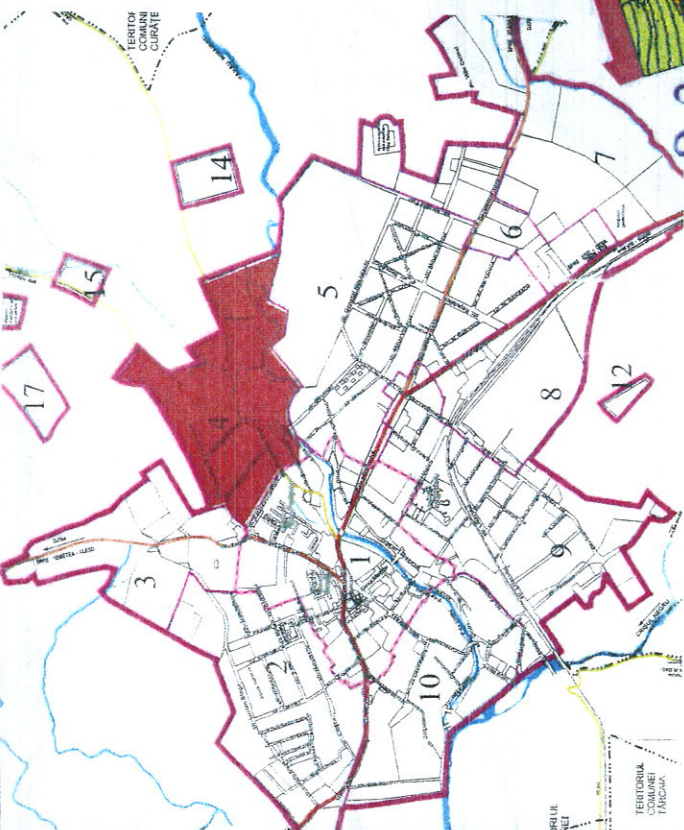
Reglementari Urbanistice Propuse



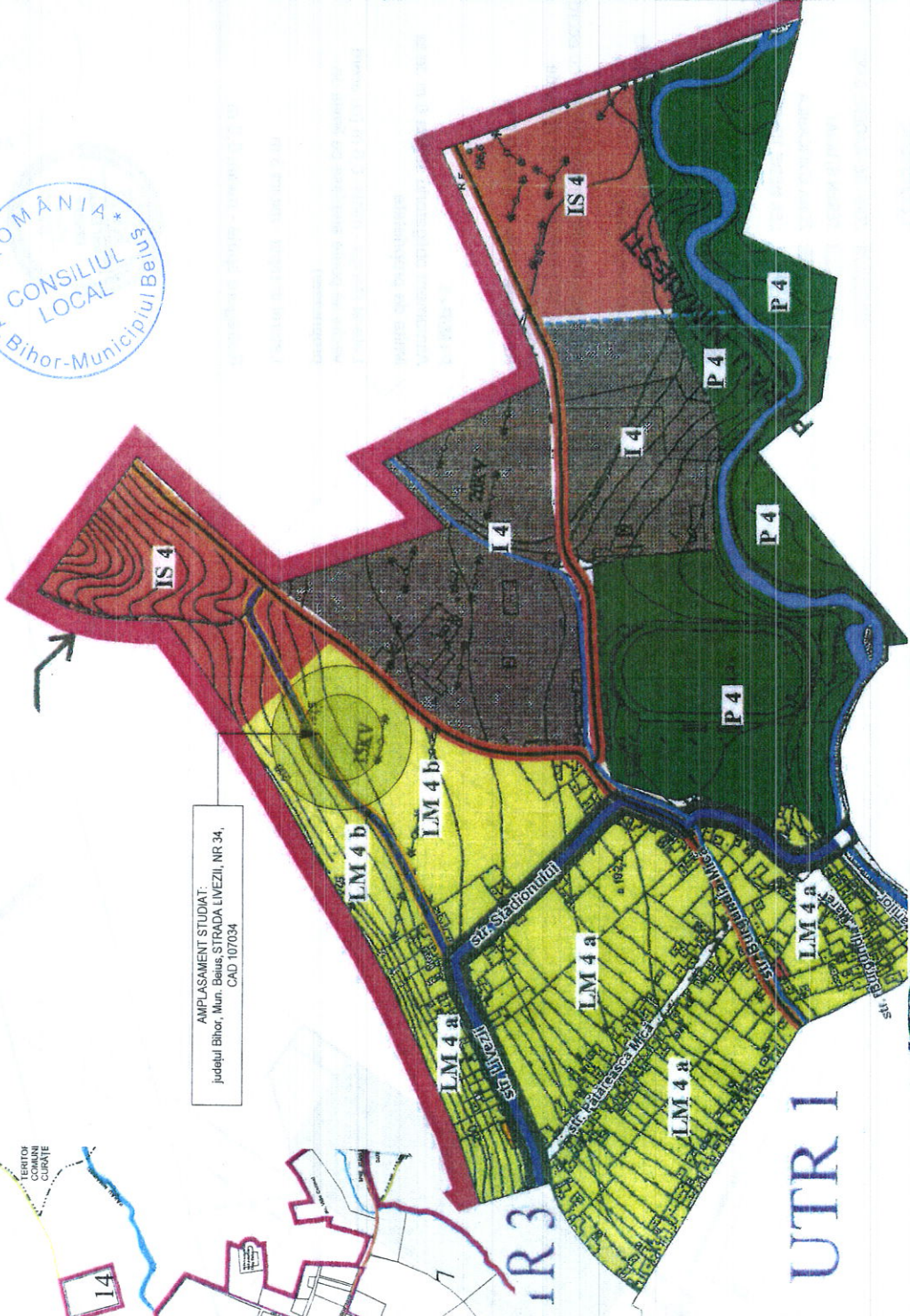
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru: CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME

PLAN DE INCADRARE IN PUG/SITUATIA EXISTENTA

TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUNICIPIUL BEIUS
NUMAR CADASTRAL: 107034
SUPRAFATA TEREN: 737 mp



AMPLASAMENT STUDIAT:
Județul Bihor, Mun. Beiuș, STRADA LIVEZII, NR 34,
CAD 107034



Reglementari:
- terenul este situat in intravilanul Municipiului Beius, cu folosinta actuala: teren intravilan - liber de constructii.
-destinatia stabilita prin PUG si UTR nr. 4: LM4b - Zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P/P+1



		TAL ALEXANDRA MADĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ		Beneficiar:		DUMA ANCUTA FLORINA		Proiect nr.: 23/2024	
Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr 54, nr. Mun. Oradea, jud. Bihor Telefon: 0769-481724 E-mail: tal.alexandra@yahoo.com				Titlu proiect:		CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE			
Sef proiect:		arh. TAL Alexandra-M.		Scara:		Amplasament:		Faza:	
Proiectat:		arh. TAL Alexandra-M.		1: 1:5000 2		JUDETUL BIHOR, MUN. BEIUS, STRADA LIVEZI, NR 34, CAD 107034			
Elaborat		arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat:		Titlu Plansa:		Plansa nr.:	
				2024		PLAN DE INCADRARE IN PUGSITUATIA EXISTENTA			
						UJ02			

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru: CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME
PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE

TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUNICIPIUL BEIUS
NUMAR CADASTRAL: 107034
SUPRAFATA TEREN: 737 mp

REGLEMENTARI RETELE EDILITARE

scara 1:500, 1:283,32



Beneficiar:		DUMA ANCUTA FLORINA		Proiect nr.: 23/2024	
Taluca: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54, nr. Mun. Oradea, jud. Bihor		CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME PARTER SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE		Faza: P.U.D	
Tel: 0766-48724		Amplasament: JUDETUL BIHOR, MUN. BEIUS, STRADA LIVEZI, NR. 34, CAD. 107034		Planşa nr.: U04	
E-mail: al.alexandru@yahoo.com		Scara: 1:500, 1:283,32			
Sef proiect: arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024			
Proiectat: arh. TAL Alexandra-M.					
Elaborat: arh. TAL Alexandra-M.					