Anexă la H.C.L. nr. 155 / 21.08.2025

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER

STRADA VASILE LUCACIU, NR 25, NR CAD 105890

LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA

Elaborator (proiectant) : **BIA TAL ALEXANDRA MADALINA**
ARH. TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 40353413 TAL ALEXANDRA MADALINA ARHITECT ORADEA-BIHOR

Sef proiect : **arh. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE**

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
József Levente I.
CZIRJÁK
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

2024

Opis Documentatie P.U.Z.

Parte scrisa

Memoriu de prezentare

Regulamnet local de Urbanism

Parte Desenata

01/U – Plan de Încadrare în zonă

02/U – Plan de Încadrare in PUG

03/U – Analiza urbanistica

04/U – Plan de situatie existent

05/U – Reglementari urbanistice propuse

06/U – Reglementari retele edilitare

07/U – Forma de proprietate

08/U – Propunere de mobilare

09/U – Studiu de insorire

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER"

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL jud. Bihor

1. GENERALITĂŢI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentaţie cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " pentru **DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER**, şi constituie un ansamblu de norme şi reglementări obligatorii pentru administraţia publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism respectiv autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentul General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea 24/2007 – privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- Ordonanta de urgenta 57/2019 – Codul Administrativ
- Legea privind calitatea în constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Ordin MDRAP nr 233 /2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 0102000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beius

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU **DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER**, strada Vasile Lucaciu, nr 25, nr cad 105890 se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Beius pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică a Administraţiei Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren intravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Beius, jud. Bihor, având o suprafaţă totală de 1289 mp, situată pe strada Vasile Lucaciu, nr 25.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa nr. U/05 "*Reglementări urbanistice*". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

1.2.5 Prezentul PUZ se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Beius si va avea o valabilitate de 10 ani.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1 Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea functionala, avand in vedere obiectivele propuse si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Reorganizarea si dezvoltarea acceselor, destinate traficului auto usor, pentru autovehiculele sub 3,5 tone.
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural existent si conservarea si protectia mediului.
-

2.2. Utilizari functionale

2.2.1. Utilizari permise:

- Locuinte si functiuni complementare;

- Institutii si servicii, constructii cu carater comercial;
- Spatii alimentatie publica
- Căi de acces carosabile şi pietonale în incintă;
- Parcări la sol;
- Spatii verzi
- Plantaţii arbori

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL jud. Bihor-Municipiul Oradea

2.2.2 Utilizari interzise:

- desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;

3. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce priveşte însorirea conform normelor şi recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 şi Ordinului Ministrului Sănătăţii privind normele de igienă nr.994/2018.
- Se recomandă ca clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică (spatiu commercial) să aibă asigurată iluminarea naturală.

3.1.2. Amplasarea faţă de limita de proprietate

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

- conform reglementărilor din planşa nr. U/05 "Reglementari urbanistice propuse" retragerile vor fi:
  - retrageri laterale – 3,5 m retragere fata de una dintre laturi, iar retragerea fata de cealalta latura va fi conform cod civil.
  - La frontul stradal – se va alinia cu imobilul din partea stanga
  - Retrageri spate – minim 10 m

3.1.3. Amplasarea faţă de drumurile publice:

- Construcţiile se vor amplasa cu o retragere de min. 5,00 faţă de strada (strada Vasile Lucaciu), conform reglementărilor din planşa nr. U/05 "Reglementari urbanistice propuse".

3.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei faţă de limitele laterale ale parcelei se va face ţinând cont de distanţele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării

condiţiilor minime de însorire şi a distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu;

- Constructiile propuse in interiorul zonei edificabile vor pastra o distanta de minim 3 ml intre ele.

3.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe teren care nu este ocupat sau nu este rezervat pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicaţie, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicaţii, etc.)

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.2.1. Accese carosabile

- Construcţiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărare contra incendiilor.
- configuraţia acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se stabileşte în funcţie de destinaţia funcţională a construcţiei, de capacitatea acesteia şi de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanenţă.

3.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.4.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

- Toate clădirile vor fi racordate la reţele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura în mod special captarea şi evacuarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon.
- Alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentaţie în fază de PUZ, se va asigura din reţeaua de apă existenta in zonă
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la reteaua existentă in zona;
- Apele pluviale se vor descărca în reteaua de canalizare a apelor pluviale a municipiului.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localităţii şi anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră şi alimentare cu energie electrică.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

3.4.2. Realizarea de retelele edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar;
- Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

Alimentarea cu energie electrică

- Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la reţelele stradale. Instalaţiile de alimentare şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

3.5.1. Parcelarea

Prin prezentul proiect nu se propune parcelarea.

3.5.2. Inaltimea constructiilor

Regim maxim de inaltime a constructiilor este: S/D+P+2E conform reglementărilor din planşa U/05 "REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

3.5.3. Aspectul exterior al construcţiilor

- Autorizaţia de Construire nu se va emite dacă o construcţie prin situare, arhitectură, dimensiuni şi aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului şi intereselor vecinătăţilor, peisajului urban.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Sunt interzise construcţiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

3.5.4. Procentul de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului - Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafaţa construită la sol şi suprafaţa terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului.

- Suprafata minima lot: 600 mp.
- Front minim construibil: 15 m.
- Constructiile cu regim de înălţime S/D+P+2E.

P.O.T. maxim = 50% **C.U.T.=max. 1,5**

4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuş

4.1. Parcaje

- Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU şi a normativelor în vigoare. Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

- Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii după cum urmează:

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

Pentru construcţiile de locuit:
- Minim 1 loc de parcare/locuinta, amenajat in cadrul parcelei.

- Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Eliberarea Autorizaţiei de Construire pentru construcţii ce necesită spaţii de parcare, este condiţionată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Intrările şi ieşirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulaţie fluentă şi să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.2. Spaţii verzi şi plantate

- Eliberarea autorizatiei de construire va fi conditionata de amenajarea de spaţii verzi şi plantate.
- Se vor asigura spaţii verzi în procentul de minim 20% din suprafaţa totală a parcelei, respectiv minim 257,8 mp.
- După încheierea lucrărilor de construcţie,se vor realiza: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi, aranjamente peisajere cu arbuşti, partere florale, gazon.

4.3. Împrejmuiri posibile

- Se poate stabili neinchiderea aliniamentelor cu imprejmuiri. In cazul in care se va opta pentru imprejmuire catre drumul public va avea soclu opac, cu inaltimea maxim 80 cm, si o parte transparenta, realizata din grilaj metallic sau intr-un system similar

care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

▪ Imprejmuirile spre parcelele invecinate vor avea maxim 2,5 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situatie in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

▪ Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

4.4. BILANŢ TERITORIAL

4. CONCLUZII

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată	**1289**	**100%**	**1289**	**100 %**
Zona edificabilă	**91**	**7,06%**	**644,5**	**50 %**
Zona verde minim			**257,8**	**20 %**
Drumuri,alei,parcari, trotuare			**386,7**	**30 %**
POT max		**7,06%**		**50 %**
CUT max		**0,12**		**1,5**

Solutia urbanistica adoptata, reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

arh Tal Alexandra Mădălina

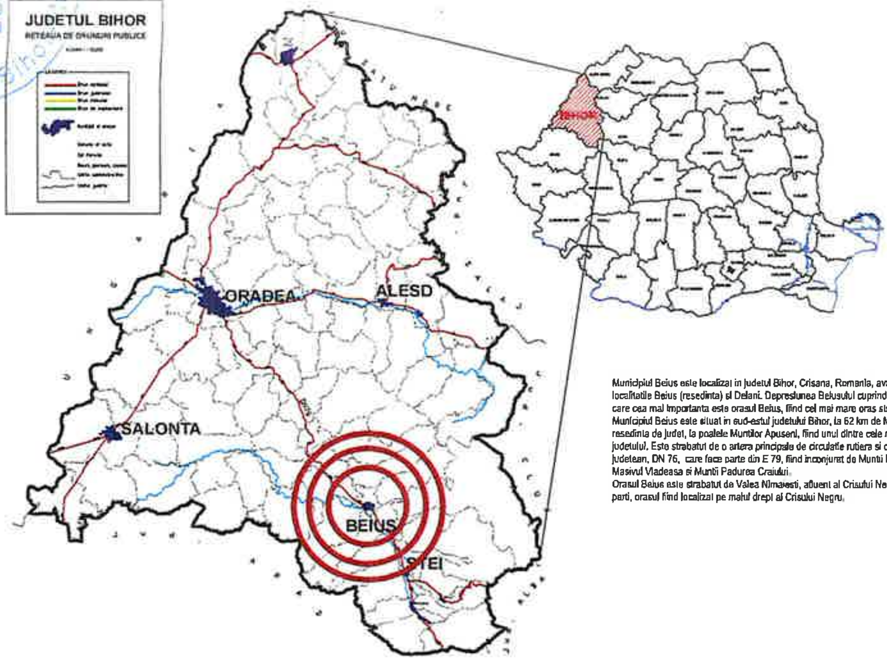
Coordonator documentație,

arh Czirjak J. Levente

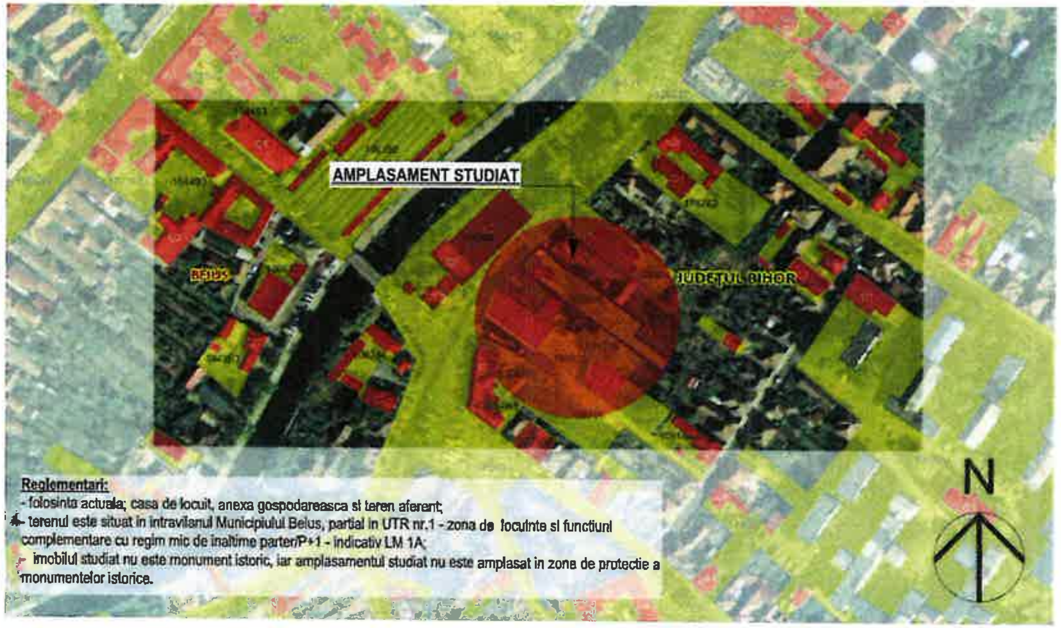
SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000



Municipiul Beius este localizat in judetul Bihor, Crisana, Romania, avand in componenta localitatile Beius (resedinta) si Delani. Depresiunea Beiusului cuprinde mai multe localitati, dintre care cea mai importanta este orasul Beius, fiind cel mai mare oras strabatut de Crisul Negru. Municipiul Beius este situat in sud-estul judetului Bihor, la 62 km de Municipiul Oradea - resedinta de judet, la poalele Muntilor Apuseni, fiind unul dintre cele mai vechi orase ale judetului. Este strabatut de o artera principala de circulatie rutiera si de dezvoltare la nivel judetean, DN 76, care face parte din E 79, fiind inconjurat de Muntii Bihor, Muntii Codru Moma, Masivul Vladeasa si Muntii Padurea Craiului.
Orasul Beius este strabatut de Valea Nimaiesti, afluent al Crisului Negru, care il imparte in doua parti, orasul fiind localizat pe malul drept al Crisului Negru.



Reglementari:
- folosinta actuala: casa de locuit, anexa gospodareasca si teren aferent;
- terenul este situat in intravilanul Municipiului Beius, partial in UTR nr.1 - zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime parter/P+1 - indicativ LM 1A;
- imobilul studiat nu este monument istoric, iar amplasamentul studiat nu este amplasat in zone de protectie a monumentelor istorice.

LEGENDA:

- UTR 1 - ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BEIUS
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT

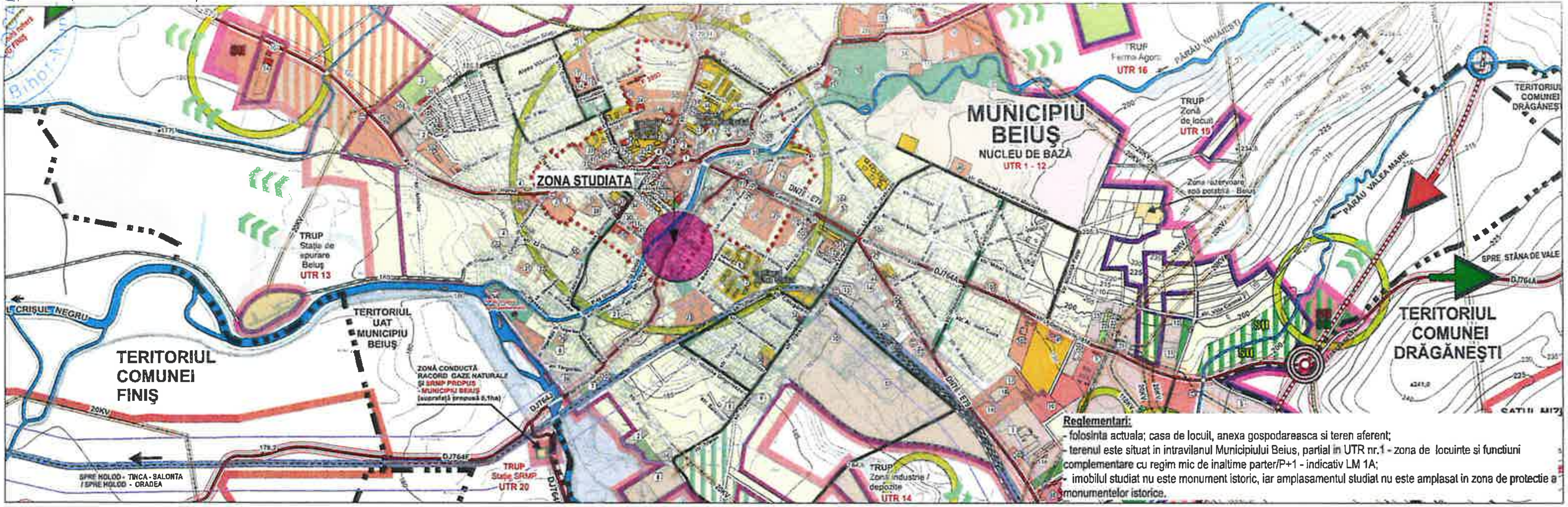
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA, județul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara: 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000	Amplasament: județul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: U/01
Elaborat	arh.TAL A -M.				

RUR Jozsef Levente I. CZIRJÁK arhitect DE

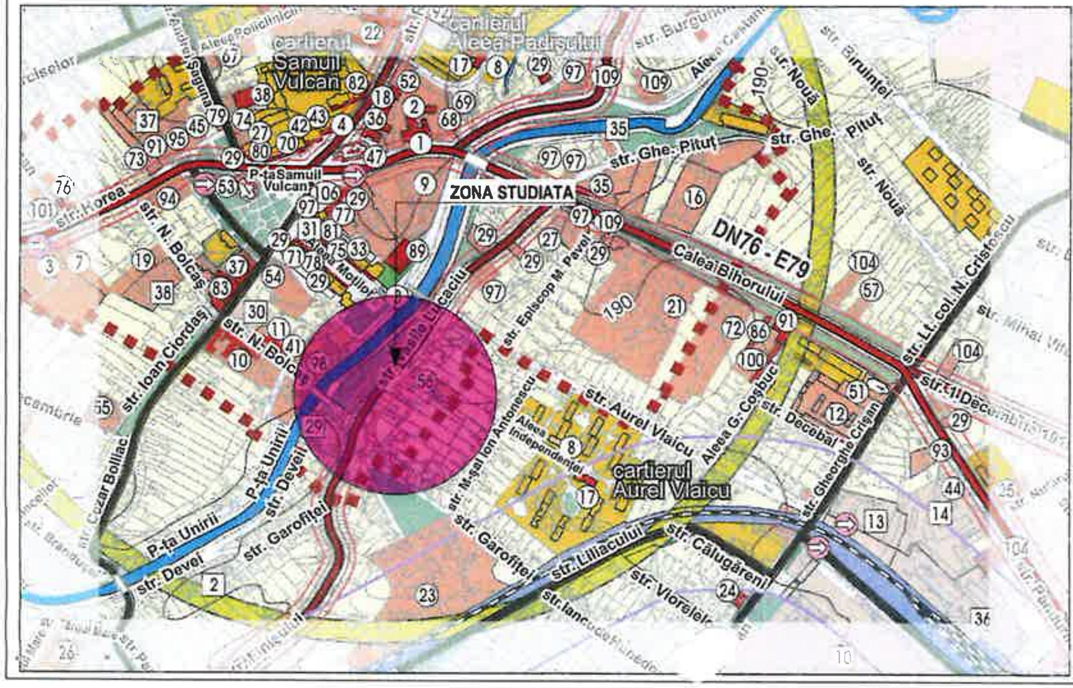
SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

PLAN DE INCADRARE IN PUG

scara 1:10.000, 1:5.000



Reglementari:
- folosinta actuala; casa de locuit, anexa gospodareasca si teren aferent;
- terenul este situat in intravilanul Municipiului Beius, partial in UTR nr.1 - zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime parter/P+1 - indicativ LM 1A;
- imobilul studiat nu este monument istoric, iar amplasamentul studiat nu este amplasat in zona de protectie a monumentelor istorice.



LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ UAT - UNITĂȚI ADMINISTRATIV TERITORIALE
- LIMITĂ TERITORIU INTRAVILAN EXISTENT - HCL BEIUȘ nr. 12 din 26 iulie 2000 / PUG PRELIMINAR aprobat - cu modificări și completări ulterioare (PUZ-uri aprobate)
- LIMITĂ TERITORIU INTRAVILAN PROPUS PRIN PUG REACTUALIZAT cu valabilitate conform prevederilor legale
- LIMITĂ ZONĂ CENTRALĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE / REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME / parter / P+1 / P+2
- ZONE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE / REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME / P+1 - P+4 / REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME / P+7
- ZONE INSTITUȚII PUBLICE / ACTIVITĂȚI COMERȚ - TRANSPORT - SERVICII
- ZONE ACTIVITĂȚI AGRICOLE / SILVICULTURĂ / PESCUIT
- ZONE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE - MICĂ INDUSTRIE - DEPOZITE / ACTIVITĂȚI CONSTRUCȚII
- ZONE VERZI - PARCURI - AMENAJĂRI SPORTIVE - AGREMENT / PLANTAȚII DE ALINIAMENT ȘI AMBIENTALE / PERDELE PROTECȚIE VIZUALĂ / PROTECȚIE SANITARĂ
- ZONE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
- ZONE AFERENTE CONSTRUCȚIILOR TEHNICO - EDILITARE
- ZONE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE

PRIORITĂȚI / REGIM SPECIAL DE AMENAJARE / INTERVENȚII GENERALE URBANISTICE

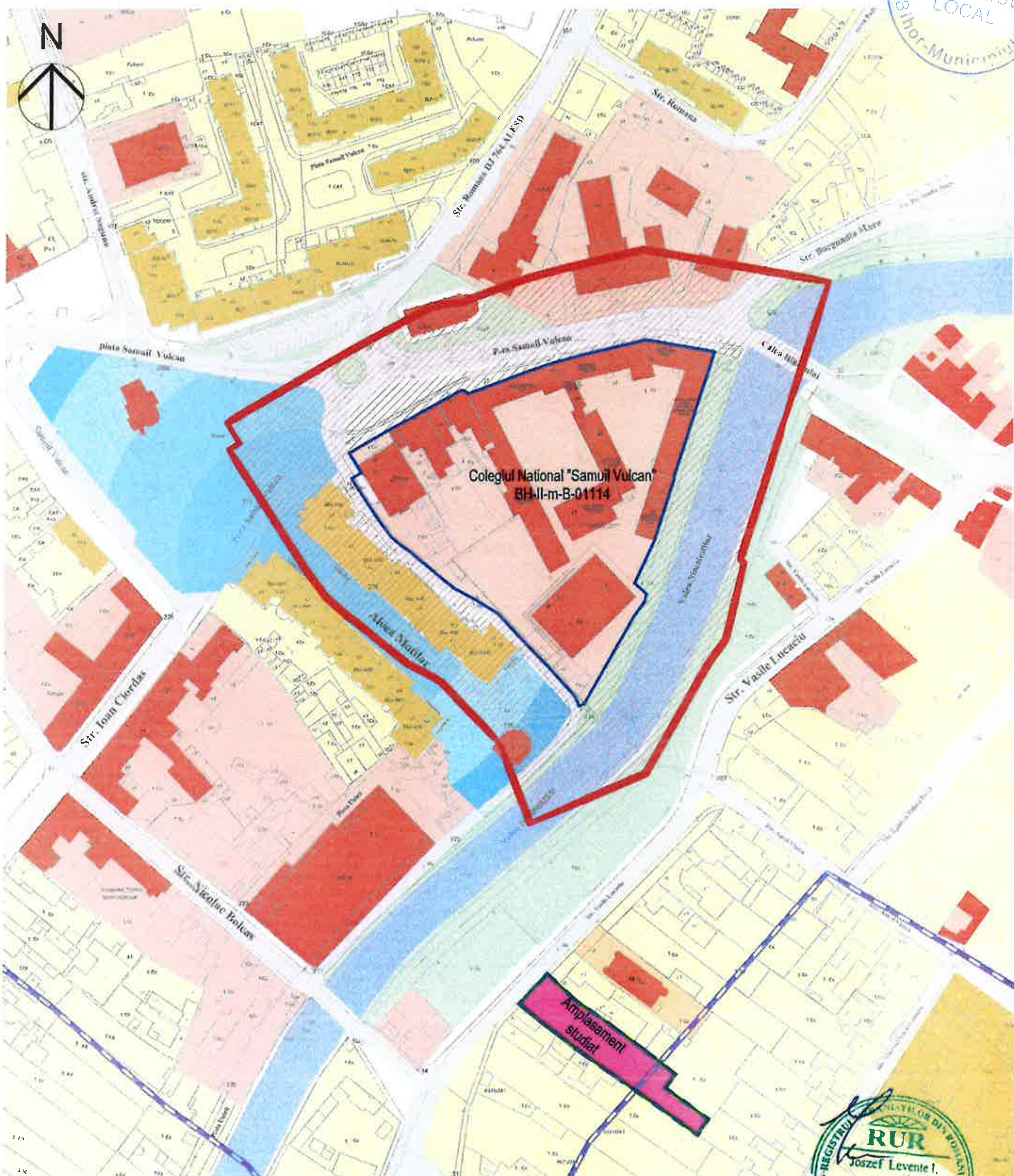
- ZONĂ PROTECȚIE MINIM 5 - 15m DE LA LIMITA ALBIEI MINORE A CURSULUI DE APĂ
- REGIM SPECIAL DE PROTECȚIE SANITARĂ
- REGIM DE PROTECȚIE SANITARĂ ZONE CIMITIR
- ZONĂ PĂDURE CU VALOARE ECOLOGICĂ ȘI PEISAGISTICĂ CU REGIM SPECIAL DE PROTECȚIE ȘI EXPLOATARE A MASEI LEMNOASE
- ZONE CARE NECESITĂ AMENAJARE / REAMENAJARE CONCOMITENT CU LUCRĂRILE DE REAMENAJARE MALURI DE APE:
  - REGULARIZĂRI ȘI CONSOLIDĂRI
  - REDIMENSIONĂRI PODURI
  - CONSTRUIRI PASARELE PIETONALE
- PEISAJ CONSTRUIT OBLIGATORIU
- TERENURI CU REGIM DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ÎN FUNCȚIONARE LA AMENAJĂRI DIVERSE
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTE TRASEELOR DE DRUMURI / COMUNAL / JUDEȚEAN / NAȚIONAL
- TERENURI CU REGIM DE SIGURANȚĂ 25m ȘI PROTECȚIE 100m DE LA AXA LINIEI C.F.R / ÎN ZONA INFRASTRUCTURII FEROVIARE /

RUR — Joszef Levente I. CZIRJÁK — arhitect — DE

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA judeţul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara: 1:10.000, 1:5.000	Amplasament: judeţul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Al...-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: PLAN DE INCADRARE IN PUG	Plansa nr.: U/02
Elaborat	arh.TAL Al...-M.				

ANALIZA URBANISTICA

scara 1:1000



LEGENDA:

LIMITE:

	LIMITA TERENULUI STUDIAT
	LIMITA ZONEI CENTRALE
	LIMITA MONUMENTULUI ISTORIC COLEGIUL NATIONAL "SAMUIL VULCAN" BH-II-m-B-01114
	LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC COLEGIUL NATIONAL "SAMUIL VULCAN" BH-II-m-B-01114

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

	INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
	ARIA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC "COLEGIUL NATIONAL SAMUIL VULCAN" BH-II-m-B-01114
	LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU (P+2/P+4)/ MARE DE INALTIME
	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME parter/P+1/P+2
	ZONA VERDE
	VALEA NIMAIESTILOR
	ZONA CENTRALA PIETONALA
	TEREN STUDIAT NR. CAD. 105890

CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

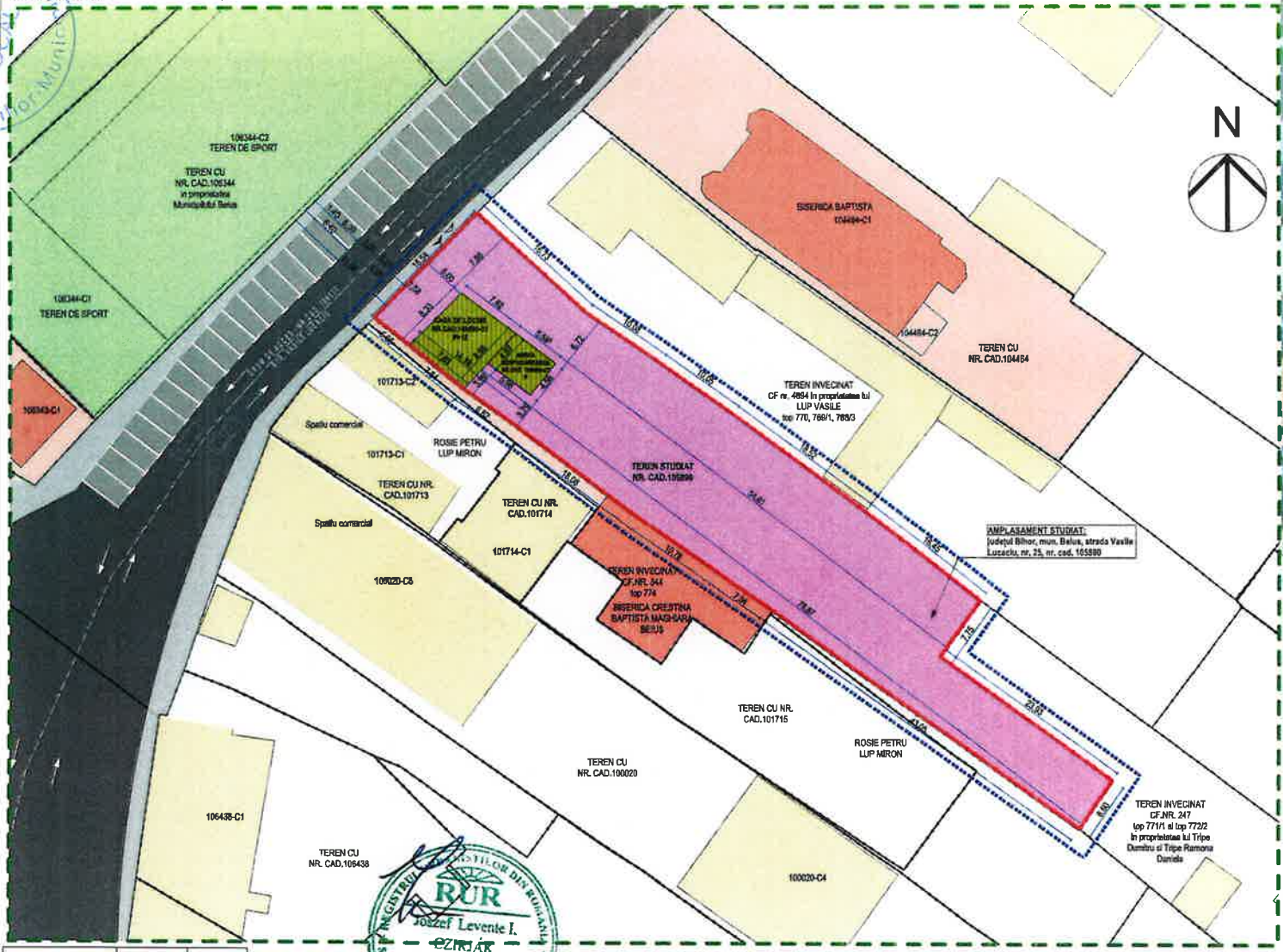
	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE

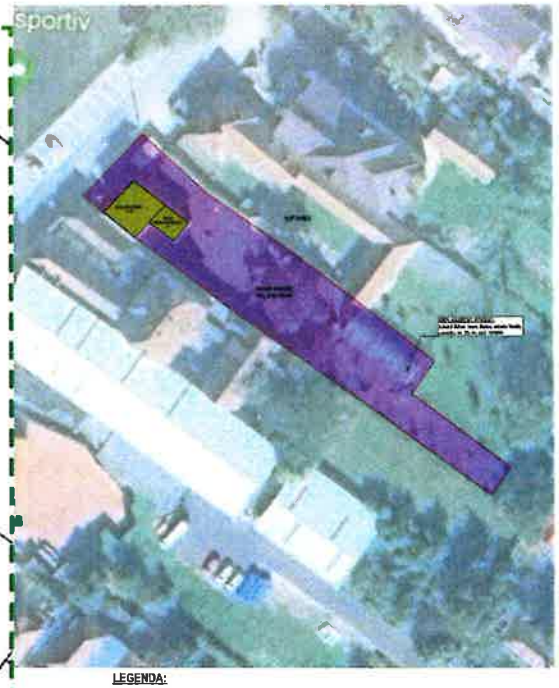
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA, judetul Bihor, comuna Lazuri de Belus, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara:	Amplasament: judetul Bihor, mun. Belus, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: ANALIZA URBANISTICA	Plansa nr.: U/03
Elaborat	arh.TAL Alexandra-M.				

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

scara 1:500





LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
- LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- TEREN STUDIAT NR. CAD. 105890
- CLADIRI EXISTENTE IN CADRUL TERENULUI STUDIAT - PROPUSE PENTRU DEMOLARE
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ZONE INSTITUTII PUBLICE/COMERCIALE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ZONE VERZI EXISTENTE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
- ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

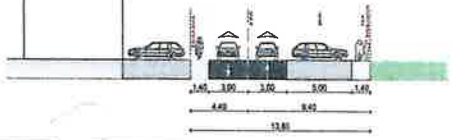
CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE

	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	7.06%	0.12
PROPUS	50%	1,5

BILANT TERITORIAL - EXISTENT	Suprafata = (mp)
Suprafata teren	1289
Suprafata construita	91
Suprafata desfasurata	156

Profil transversal existent
str. Vasile Lucaciu
nu se propun interventii



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data

TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adresa: Strada Primaverii nr. 31, Mun. Oradea, Jud. Bihor
Telefon: 0766-481724
E-mail: alexandra@yahoo.com

Beneficiar:	LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190		Proiect nr.: 8/2024
Titlu proiect:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER		Faza: P.U.Z.
Amplasament:	judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890		
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente	Scara: 1:500	
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		
Elaborat	arh.TAL A -M.	Elaborat: 2024	Titlu Plansa: PLAN DE SITUATIE EXISTENT — Plansa nr.: U/04

ROMANIA CONSILIUL LOCAL BEIUS Jud. Bihor

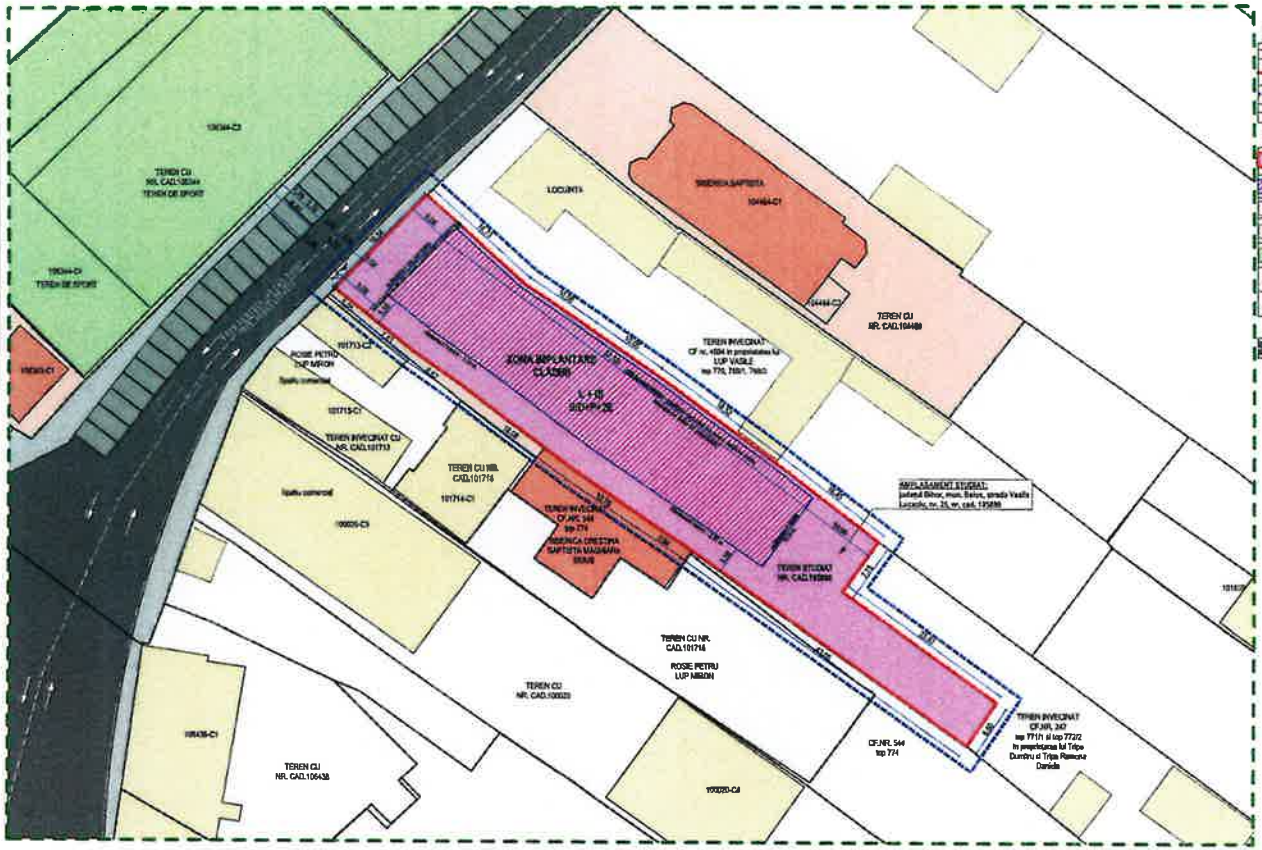
RUR Jozef Levente I. CZIRJÁK arhitect DE

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor - Municipiul Beiuș

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

scara 1:500

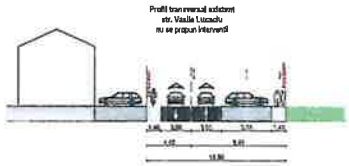


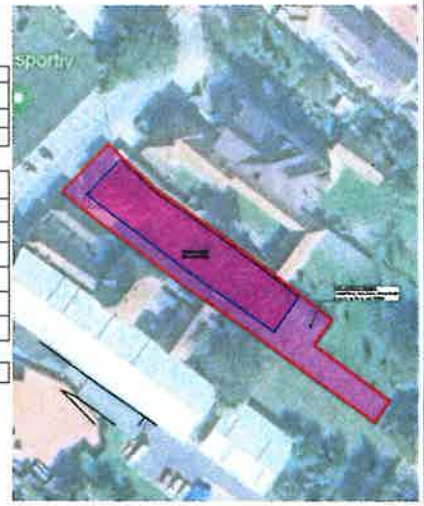
LEGENDA:

LIMITE:
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
- LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:
- TEREN STUDIAT NR. CAD. 105890
- ZONA PROPUSA DE IMPLANTARE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINE + COMERCIAL EDIFICABILUL PARCELEI DIN CARE CONSTRUIBIL IN FUNCTIE DE POT max = 50% SI CUT max = 1,5
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE SITUATE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ZONE INSTITUTII PUBLICE/COMERCIALE SITUATE IN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ZONE VERZI DIN PROXIMITATEA TERENULUI STUDIAT
- ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
- ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE





- Suprafata minima lot: 600 mp

Retrageri propuse:
- Front minim construibil: 15 m.l.;
- Retrageri laterale cu respectarea Codului Civil, cu 3,5 m retragere pe una dintre laturi;
- La frontul stradal: se va alinia cu imobilul din partea stanga;
- Retrageri spate - minim 10 m.l.;
- Parcaje - conform HG 525/1996:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

RUR Roszel Levente I. CZIRJÁK arhitect DE

BILANT TERITORIAL - PROPUS	Suprafata = (mp)	PROCENT (%)
Suprafata teren studiat	1289	100
Suprafata construita functiune mixta (maxim)	644,5	50%
Suprafata platforme, parcari alei carosabile	386,7	30%
Spatii verzi amenajate	257,8	20%
Suprafata desfasurata functiune mixta (maxim)	1933,5	
Regim de inaltime maxim	S/D + P + 2E	

	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	7.06%	0.12
PROPUS	50%	1,5

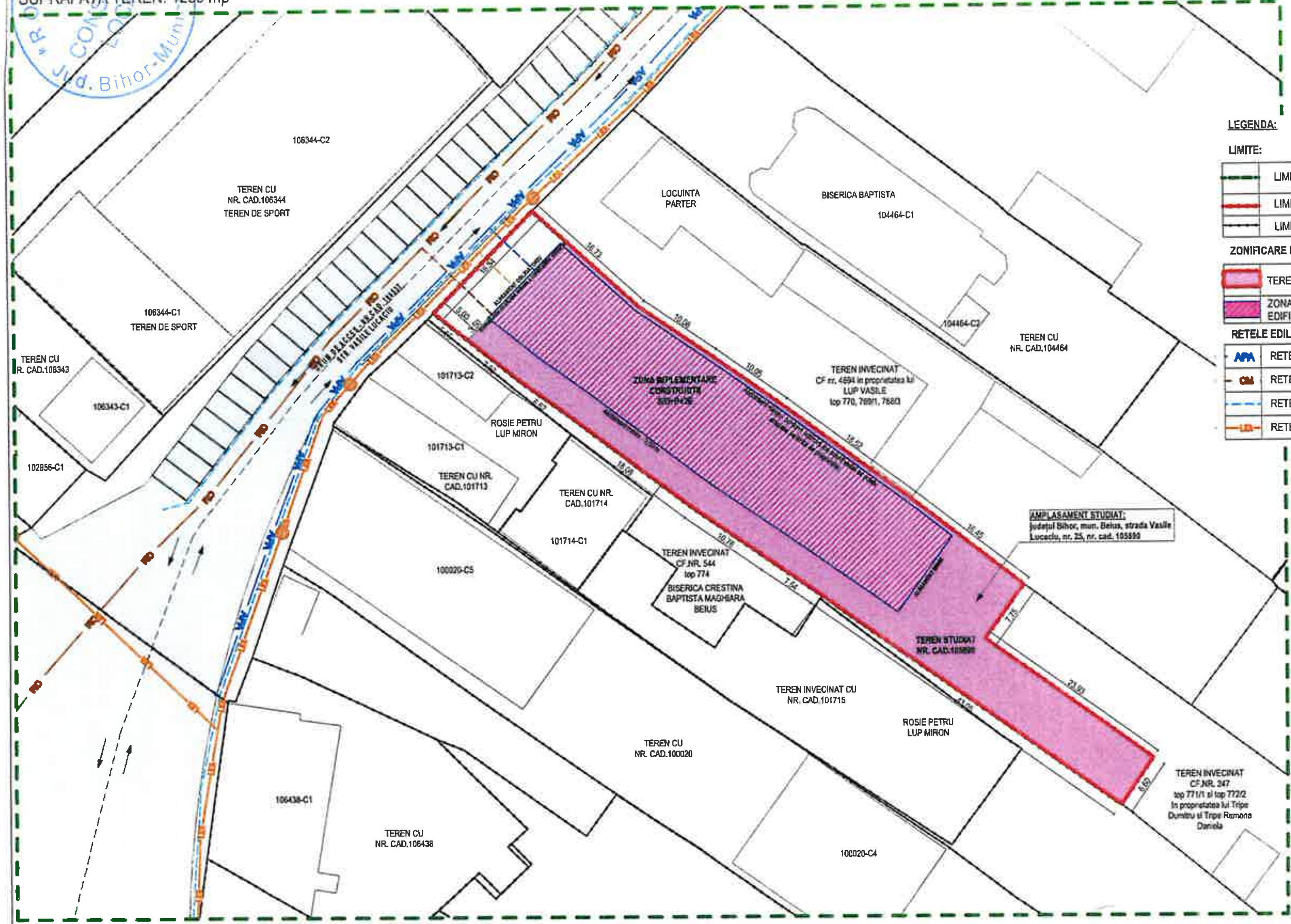
N

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
	TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ			Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Handreis, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara: 1:500	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.			Amplasament: judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	
Elaborat	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	Plansa nr.: U/05

REGLEMENTARI RETELE EDILITARE

scara 1:500

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp



LEGENDA:

LIMITE:

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- TEREN STUDIAT NR. CAD. 105890
- ZONA PROPUSA IMPLANTARE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUIRE + COMERCIAL EDIFICABILUL PARCELEI DIN CARE CONSTRUIBIL IN FUNCTIE DE POT max = 50% SI CUT max = 1,5

RETELE EDILITARE:

- APA RETEA EXISTENTA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- CM RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE
- RETEA EXISTENTA DE COLECTARE A APEI PLUVIALE
- LEA RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	7.06%	0.12
PROPUS	50%	1,5

BILANT TERITORIAL - PROPUS	Suprafata = (mp)	PROCENT (%)
Suprafata teren studiat	1289	100
Suprafata construita functiune mixta (maxim)	644,5	50%
Suprafata platforme, parcari alei carosabile	386,7	30%
Spatii verzi amenajate	257,8	20%
Suprafata desfasurata functiune mixta (maxim)	1933,5	
Regim de inaltime maxim	S/D + P + 2E	

N

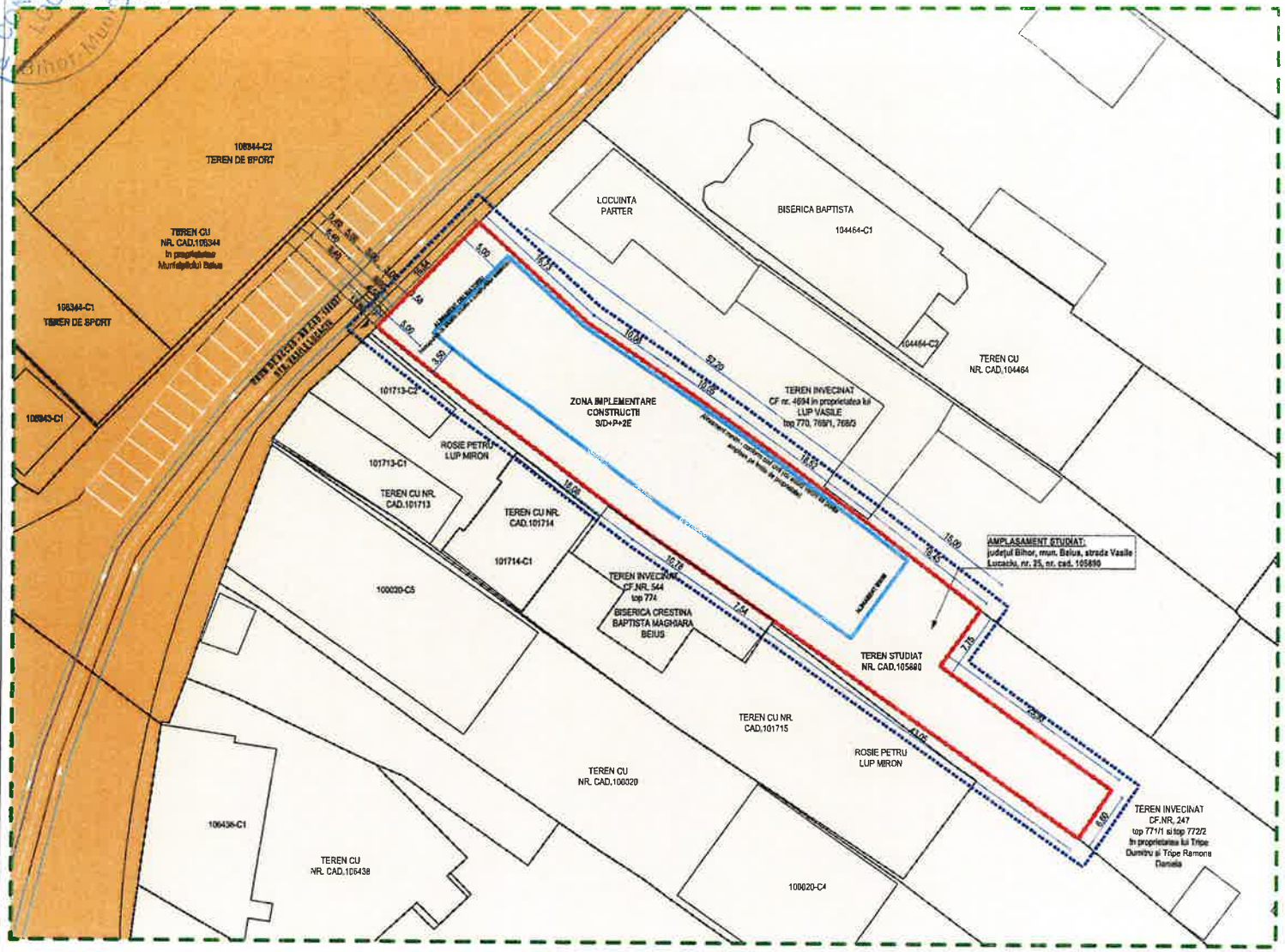
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara: 1:500	Amplasament: judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: REGLEMENTARI RETELE EDILITARE	Plansa nr.: U/06
Elaborat	arh.TAL A. M.				

RUR Jozsef Levente I. CZIRJÁK arhitect DE

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

FORMA DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

scara 1:500



LEGENDA:

LIMITE:

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA
	LIMITA PROPUSA PENTRU IMPLANTARE CONSTRUCTII
	LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

	DOMENIU PUBLIC
	DOMENIU PRIVAT
	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	7.06%	0.12
PROPUS	50%	1,5

N

BILANT TERITORIAL - PROPUS	Suprafata = (mp)	PROCENT (%)
Suprafata teren studiat	1289	100
Suprafata construita functiune mixta (maxim)	644,5	50%
Suprafata platforme, parcari alei carosabile	386,7	30%
Spatii verzi amenajate	257,8	20%
Suprafata desfasurata functiune mixta (maxim)	1933,5	
Regim de inaltime maxim	S/D[illegible] 2E	

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Centrala	Referat / Expertiza nr. / Data

TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente	Scara: 1:500	
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		
Elaborat	arh.TAL A[illegible]-M.	Elaborat: 2024	

Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA
judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190

Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER

Amplasament: judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890

Titlu Plansa: FORMA DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proiect nr.: 8/2024

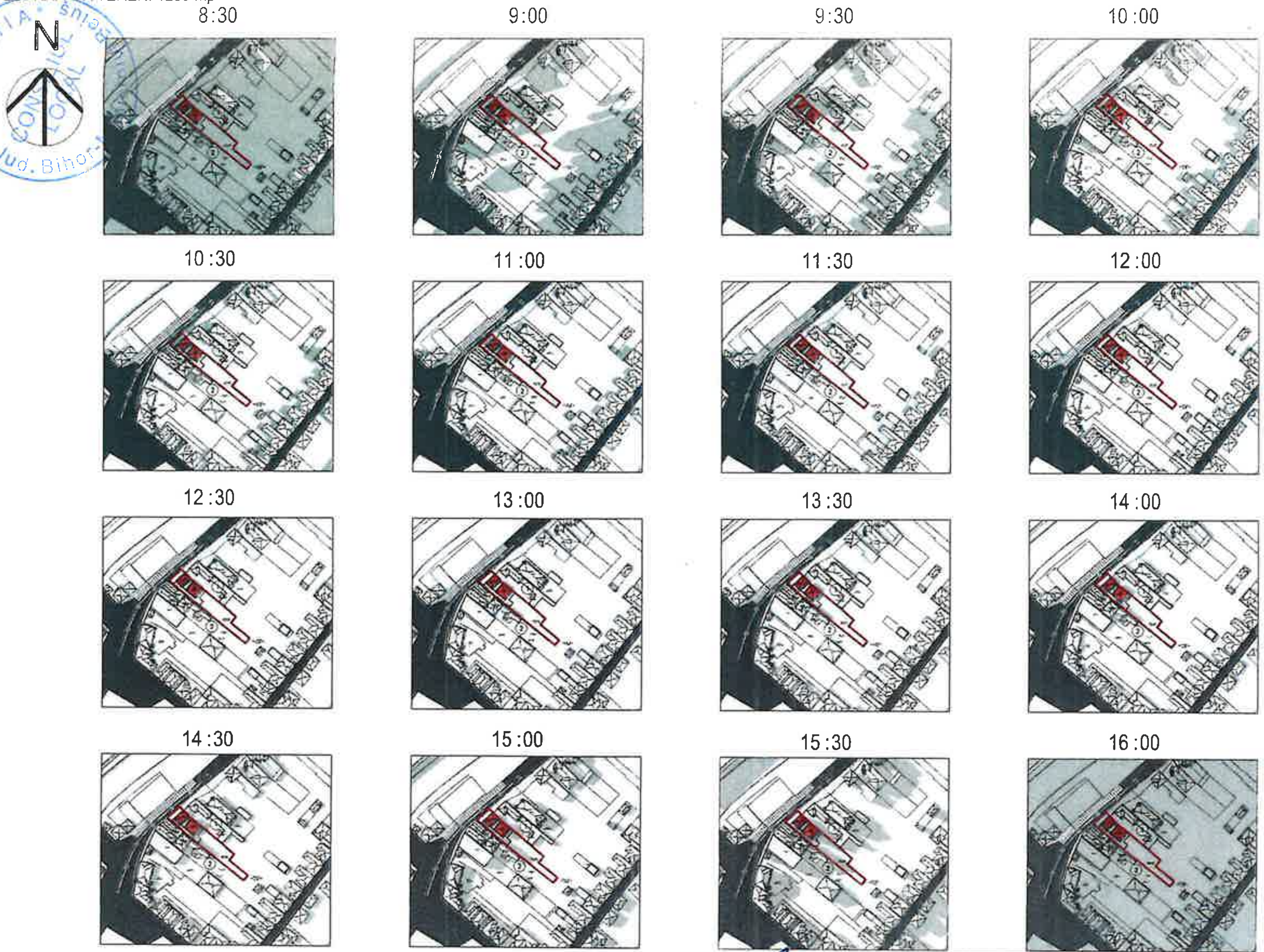
Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U/07

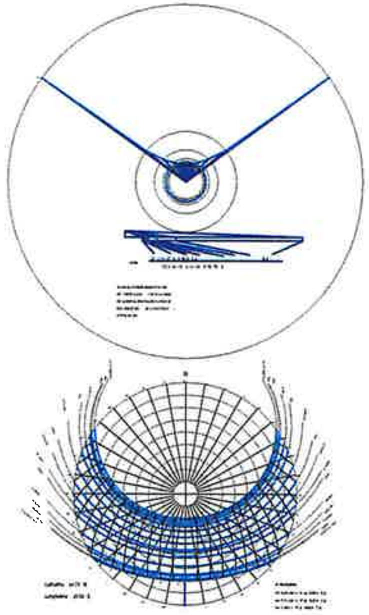
REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
József Levente I. CZIRJÁK
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

STUDIU DE INSORIRE



BEIUS
46°39'54.47" LATITUDINE NORD
22°21'0.90" LONGITUDINE EST
SOLSTITIUL DE IARNA
21 DECEMBRIE
RASARIT SOARE: 8:18
APUS SOARE: 16:54



CONCLUZII STUDIU DE INSORIRE CONFORM PREVEDERII ORDIN 119 AL MINISTERULUI SANATATII DIN 04.02.2014

AMPLASAREA CLADIRILOR DESTINATE LOCUINTELOR TREBUIE SA ASIGURE INSORIREA ACESTORA PE O DURATA DE MINIMUM 1 ½ ORE LA SOLSTITIUL DE IARNA, A INCAPERILOR DE LOCUIT DIN CLADIRE SI DIN LOCUINTELE INVECINATE CONFORM ART.3.1.

PROPRIETATE	INSORIRE
Terenul invecinat cu nr.top. 771, 772 - LOCUINTA	5 ORE
Terenul invecinat cu nr.cad. 101714 - MAGAZIN	4 ORE

STUDIU DE INSORIRE - LOCUINTA (1)
Regim de inaltime P

08:30 UMBRA TOTALA
10:30 UMBRA PARTIALA 30%
11:00 INSORIRE TOTALA
12:00
13:00
14:00
15:00
15:30 UMBRA TOTALA

Concluzie:
Corpul imobilului studiat indeplineste conditia de insorire de minim 1,5 ore/zi.

STUDIU DE INSORIRE - MAGAZIN (2)
Regim de inaltime P

08:30 UMBRA TOTALA
11:30 INSORIRE TOTALA
12:00
13:00
14:00
15:00
15:30 UMBRA PARTIALA 40%
16:00 UMBRA TOTALA

Concluzie
Corpul imobilului studiat indeplineste conditia de insorire de minim 1,5 ore/zi.

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA, judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara:	Amplasament: judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat:	Titlu Plansa: STUDIU DE INSORIRE	Plansa nr.: U/09
Elaborat	arh.TAL A. M.		2024		

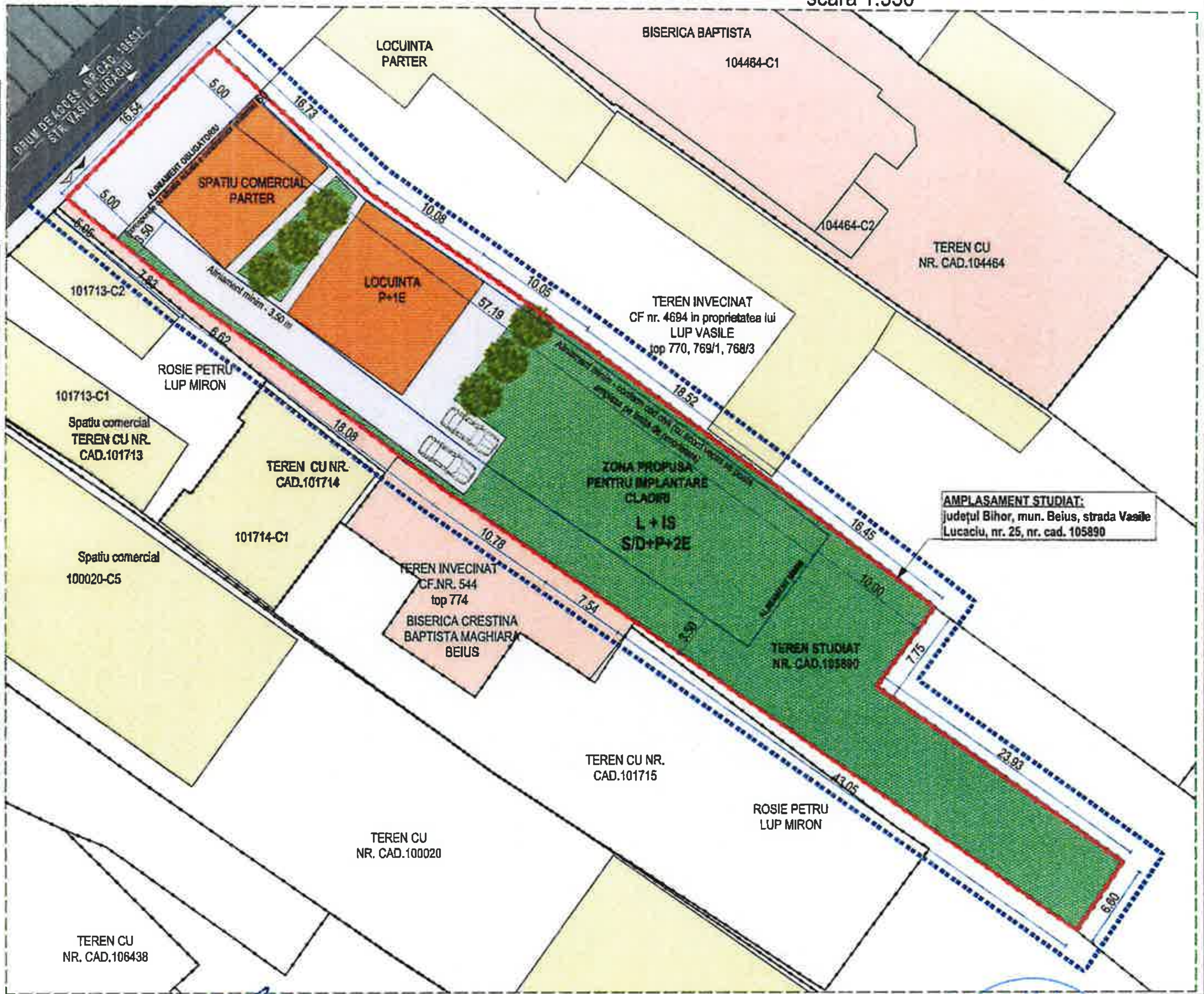
RUR Jószef Levente I. CZIRJÁK arhitect DE — REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ROMANIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Beius

SCOPUL DOCUMENTATIEI: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLAR... DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTI... ...TER
NUMAR CADASTRAL: 105890, MUNICIPIUL BEIUS, INTRAVILAN
SUPRAFATA TEREN: 1289 mp

PROPUNERE DE MOBILARE

scara 1:350



LEGENDA:

LIMITE:

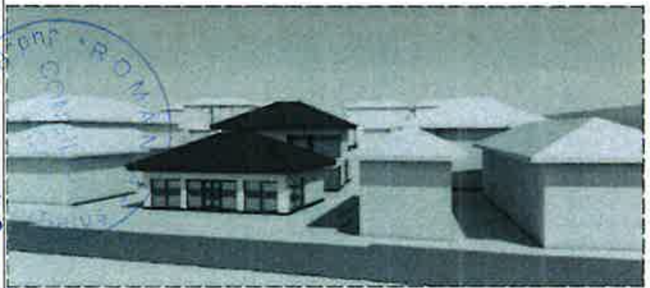
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT
	LIMITA P.U.Z. ZONA STUDIATA
	LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE
	LIMITA ZONA PROPUSA PENTRU IMPLANTARE CONSTRUCTII

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

	CONSTRUCTII PROPUSE - SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E
	ALEI, TERASE, TROTUAR DE PROTECTIE
	ZONA VERDE PROPUSA
	ZONE INVECINATE - LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZONE INVECINATE - INSTITUTII PUBLICE/SERVICII/SPATII COMERCIALE
	ACCES PIETONAL IN CADRUL PARCELEI STUDIATE
	ACCES AUTO IN CADRUL PARCELEI STUDIATE

CIRCULATIE - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI DOTARI AFERENTE



	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	7.06%	0.12
PROPUS	50%	1,5

N

BILANT TERITORIAL - PROPUS

	Suprafata = (mp)	PROCENT (%)
Suprafata teren studiat	1289	100
Suprafata construita functiune mixta (maxim)	644,5	50%
Suprafata platforme, parcari alei carosabile	386,7	30%
Spatii verzi amenajate	257,8	20%
Suprafata desfasurata functiune mixta (maxim)	1933,5	
Regim de inaltime maxim	S/D + P + 2E	

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data	
TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ				Beneficiar: LUP LIVIU si LUP NATALIA TABITA, judetul Bihor, comuna Lazuri de Beius, sat Hinchiris, nr. 190	Proiect nr.: 8/2024
				Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEMOLARE CASA DE LOCUIT C1 SI ANEXA C2, CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E SI SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER	
Sef proiect:	arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara: 1:350	Amplasament: judetul Bihor, mun. Beius, strada Vasile Lucaciu, nr. 25, nr. cad. 105890	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat: 2024	Titlu Plansa: PROPUNERE DE MOBILARE	Plansa nr.: U/08
Elaborat	arh. TAL Alexandra-M.				

RUR Jozsef Levente I. CZIRJÁK arhitect D E — REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA +

Presedinte de sedinta

Secretar General
Sorban Steliana Alina