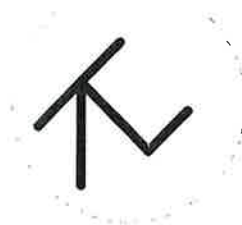


Alexa la H.C.C. nr. 156 / 21.07.2025



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



Proiect nr.: 16/2025

Beneficiar: SALA GEORGE CRISTIAN si SALA CRISTINA FLORINA

Lucrarea: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT S+P SI IMPREJMUIRE



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Memoriu tehnic

B. PIESE DESENATE

U/01	Plan de încadrare in localitate	sc. 1:10 000, 1:5000, 1:2000
U/02	Plan de situatie existent	sc. 1:500
U/03	Reglementari urbanistice propuse	sc. 1:500
U/04	Reglementari retele edilitare	sc. 1:500
U/05	Forma de proprietate asupra terenurilor	sc. 1:500

ORADEA, iunie 2025

Intocmit,
Arh. TAL ALEXANDRA MADALINA



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV



1. – Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P SI IMPREJMUIRE**

Numar proiect : 16/2025

Initiator (beneficiar) : **SALA GEORGE CRISTIAN si
SALA CRISTINA FLORINA**

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

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

Data elaborării : **iunie 2025**



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024



DATE GENERALE BEIUS:

*Municipiul Beius a fost atestat ca si localitate in secolul XV si este situat in partea de nord-vest a României, în sud-estul judetului **Bihor**, în partea centrală a Depresiunii căreia îi da si numele. Beiușul se afla la confluenta Crisului Negru si afluentul sau Valea Nimăieștilor, aflându-se pe unul din principalele culoare de circulație rutiera de dezvoltare la nivel județean, fiind străbătut de **DN 76 care face parte din culoarul european E 79** fiind traversat de calea ferata Oradea – Vașcău.*

Municipiul are in administrare și satul Delani, situat la 3 km est de Beiuș, accesibil prin DJ 764 Beius-Roșia. Prin raportare la principalele centre urbane, Municipiul Beius se afla la 62 de km sud-est de municipiul Oradea, care este resedinta județului Bihor. La sud se afla orasele: Stei, Nucet si Vașcău.

*Municipiul Beius este punctul de plecare spre destinații de vacanta cum ar fi stațiunea de odihnă și tratament **Stana de Vale**, care este situata la o altitudine de 1100 de metri, fiind centrul precipitațiilor din România, **platoul carstic Padiș**, arie protejata de interes național, situata la 39 km de Beius, precum si spre o multitudine de pesteri si vai situate in satele invecinate.*

Municipiul Beiuș este cel mai vechi și mai dezvoltat centru urban al depresiunii care îi poartă și numele de Țara Beiușului. Țara Beiușului este un conglomerat de localități urbane, rurale, comune cu satele aparținătoare, cu o populație de aproximativ 120.000 de locuitori. In acest context Municipiul Beiuș prin autoritățile și serviciile locale existente asigură baza rezolvării majorității problemelor populației, atât a populației beiușene cât și a populației localităților învecinate. Beiușul este totodată și un vechi nod comercial – târg - care aduna in fiecare saptamana cateva mii de oameni din toate satele Depresiunii Beiușului.

DATE SINTETICE BEIUS

- Așezare geografică: Așezat în partea de nord-vest a României, în depresiunea Beiușului, fiind străbătut parțial de Râul Crișul Negru, și împărțit central de Valea Nimăiești. Din depresiunea Beiușului, municipiul Beiuș este cel mai mare oras. Beiușul este unul din cele mai vechi orașe ale județului. Este situat în sud-estul județului **Bihor** la 62 km de **Oradea**, la poalele **Munților Apuseni**. Peisajul cu reale valențe pitorești, măriștea Apusenilor, colinele dealurilor, apele Crișului Negru și a afluenților săi, a făcut ca districtul Beiușului să ajugă de timpuriu unul din cele mai importante din Bihor, atât ca mărime, cât și prin organizare.
- Beiușul se află pe unul din principalele culoare de circulație rutieră de dezvoltare la nivel județean, fiind străbătut de DN 76 care face parte din culoarul european E 79.
- Face parte din Regiunea de Dezvoltare 4 Nord - Vest.
- Suprafața municipiului - 2466 ha.



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024

- *Euroregiune: 11.10.2002 - în Oradea se semnează Acordul de colaborare, prin care se înființează Euroregiunea BIHOR - HAJDU-BIHAR Membri fondatori sunt: Consiliul Județean Bihor și Autogovernarea Județului Hajdu-Bihar.*
- *Principală bogăție: Resursele de apă geotermală, oraș din România încălzit majoritar cu apă geotermală, extinderea și modernizarea rețelei prin implementarea Proiectului Beiuș- Oraș Geotermal, și lansarea platformei de dezvoltare prin turismul de agrement balnear local*
- *Particularități ale municipiului - Așezarea geografică - principalul centru de cultură, economic și comercial al zonei de sud al județului Bihor, tradiționalele târguri săptămânale (și anuale) de la Binș, promotor de comerț regional de sute de ani*
- *Principalul punct de plecare pentru zonele turistice ale Apusenilor (Platoul Carstic Padiș, Peștera Urșilor Chișcău, Stâna de Vale, Vârtope- Arieșeni)*
- *O bogată , lungă tradiție culturală și educațională românească*
- *Caracterul multi-etnic și multi-confesional.*
- *Ziua municipiului: 19 Aprilie (conform HCL din 1995), ziua eliberării orașului de către trupele Armatei Române în 1919*
- *Dezvoltare economică locală (ramuri principale) : Industria mobilei și tâmplărie-binale, industria textilă și alimentară, comerț , prestări servicii diverse*
- *Monumente și clădiri istorice: Monumentul martirilor I.Ciordaș și N.Bolcaș, monumentul Vânătorului de munte, bustul poetului Gh. Pituț, Muzeul Municipal, clădirile Colegiului S.Vulcan , a Liceului Pedagogic, Casina Româna, 4 biserici istorice, ruinele catedralei romano- catolice medievale (1413)*
- *Zone de agrement: Pădurea Delani, valea Crișului Negru și Valea Nimăieștilor , strandul termal*
- *Educație: Colegiul Național Samuil Vulcan (fondat 1828)
Colegiul Tehnic Ioan Ciordaș (a funcționat ca școală de ucenici din 1885)
Liceul Pedagogic Nicolae Bolcaș (1922)
Colegiul Universitar Tehnic , filială a Universității Oradea
Școala generală cu cls. I- VIII Ep.Nicolae Popoviciu
2 grădinițe cu program prelungit și o creșă*
- *Cultură: Casa de Cultură municipală, Biblioteca Constantin Pavel, Corul orășenesc Lyra (1905), Corurile confesionale ortodox Armonii Liturgice și greco-catolic Ioan Bușiția, Ansamblul Folcloric Mlădițe de Tezaur, Clubul copiilor*
- *Sănătate: Spitale: Spitalul Municipal deservește o populație de peste 100 de mii de locuitori, cu 13 secții în două staționare (ATI, interne , cardiologie, chirurgie, ortopedie-traumatologie, neurologie, ORL, oftalmologie, pediatrie, obstetrică-ginecologie, neonatologie, infecțioase) un ambulator cu cabinete și laboratoare de investigații clinice*



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31. Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024

- *Servicii sociale speciale: 7 cabinete medicale de familie, 11 cabinete medicale de specialitate, 10 cabinete medicale stomatologice, 4 dispensare medicale școlare, 8 farmacii, Centrul de zi "Surorile Minime"- privat, Orfelinatul "Casa Iosif"-privat, Centrul de plasament "Casa Arc"-*
- *Relații de colaborare și înfrățire:*
Orașe înfrățite:
Komló, Ungaria (1992)
Békéscsaba, Ungaria (1999)

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației îl constituie detalierea condițiilor de construibilitate din PUZ aprobat prin HCL nr 110 din 30.10.2009 pentru "Reglementare drumuri de acces, zonificare funcțională și cuprindere parțială în intravilan, terenuri în zona strazii Lucian Blaga" pentru terenul cu nr cad 105925 înscris în CF 105925.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Beiuș și amplasat pe strada Octavian Goga, nr 40.

Conform Plan Urbanistic Zonal întocmit în zona, terenul cu nr cad 105925 are funcțiunea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare și regim mic de înălțime, indicativ LM2b.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

În prezent accesul principal se face din continuarea strazii Octavian Goga, printr-un drum de pământ, aparținând domeniului public al municipiului Beiuș, cu nr top 1388.

Din punctul de vedere al echipării tehnico-edilitare, în zonă există rețele edilitare (apă, canal, energie electrică și telefonie). Terenul nu este racordat la aceste rețele. Beneficiarul își va extinde pe cheltuiala sa utilitățile până la parcela sa.



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024



3.2. Suprafata ocupată, limite și vecinătăți

- Vest – domeniu public, drum.
- Sud – Letea Janeta nr cad 102505, Popa Viorel , nr cad 849, Illea Daniel Ioan , nr cad 100568.
- Est – Mihaies Crina, nr cad 105926
- Nord – Gyulai Francisc, nr cad 100626

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața totală a terenului este de 589 mp și este liber de construcții și neîmprejmuit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este omogenă, iar în jur se regăsesc locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P/P+1.

3.5. Destinația permisă

Terenul este liber de construcții.

Conform PUZ aprobat prin HCL 110 din 30.10.2009 terenul are destinația de zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime - P/P+1 LM9b.

Funcțiuni permise: Case de locuit

Anexe gospodărești

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul cu nr. cad 105925 înscris în CF 105925 este proprietatea lui Sala George Cristian și Sala Cristina Florina.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. Indici Urbanistici Maximi Propusi

LM9b - zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime

Terenul cu nr cadastral 105925 notat în Cf 105925 și este situat pe strada Octavian Goga, nr 40.

Aria teren - 589 mp

POT maxim - 50%

CUT maxim - 0,5

Regim maxim de înălțime - P+1E



TAL ALEXANDRA MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adresa: Strada Primăriei, nr. 31, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0766-481724

E-mail: tal_alexandra@yahoo.com



PROIECT NR. 33/2024



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

Aliniament stradal: 3 ml (aliniament obligatoriu pentru minim 50 % din fațadă)

Lateral dreapta: minim 2,50 ml

Lateral stânga: minim 60 cm (cu acordul vecinilor se poate amplasa pe limita de proprietate)

Retrageri spate: minim 10 ml

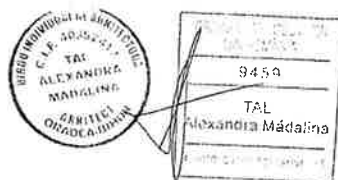
Est - conform Cod Civil

Accese si parcaje

Accesul auto se va face din copntinuarea strazii Octavian Goga, pe un drumul secundar de acces propus spre amenajare.

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

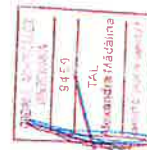
Intocmit,
arh Tal Alexandra Mădălina



Coordonator documentație,
arh Czirjak J. Levente



Amplament PUD
cad. 105925

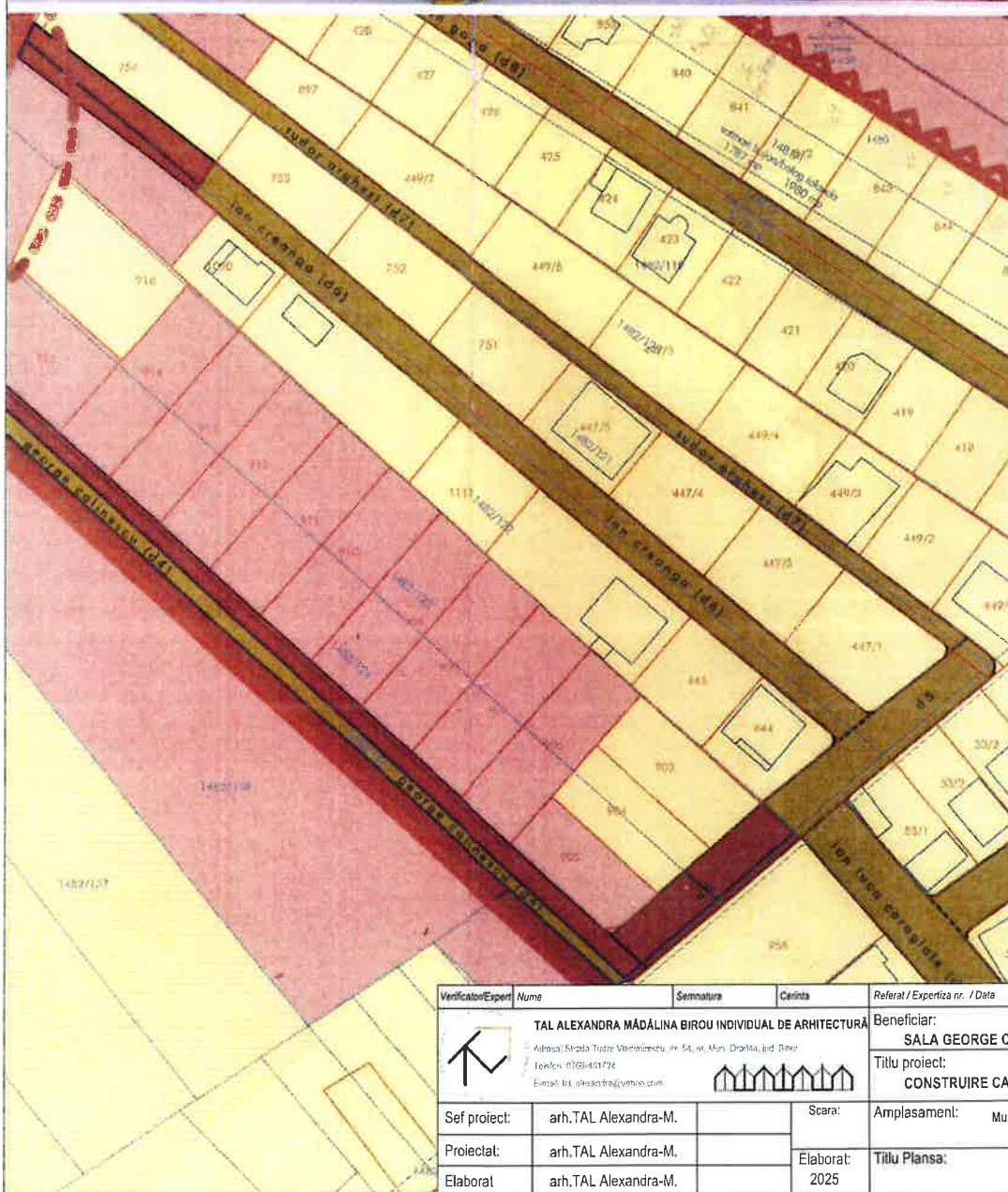


Vizitator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Revizor / Expertiza nr. / Data
TAL ALEXANDRA VIADUINA BARBU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				Beneficiar SALA GEORGE CRISTIAN si SALA CRISTINA FLORINA
Proiect nr.	1612025	Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P SI IMPREJMUIRE		
Faza:	PUD	Amplasament: Mun. Betus strada Oavatin Goga, nr 40, cad 05925, CF 05925		
Plansa nr.	0101	Incarcare in localitate		

Plan functiuni existente

scara 1:2000

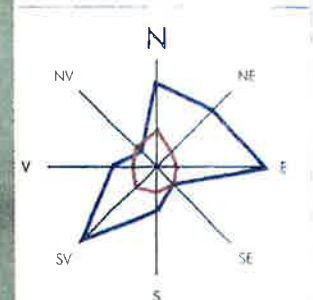
Extras Planse Reglementari PUZ
"Reglementare drumuri de acces, zonificare functionala si
cuprindere partiala in intravilan, terenuri in zona Lucian
Blaga" aprobat prin HCL nr 110 din 30.10.2009



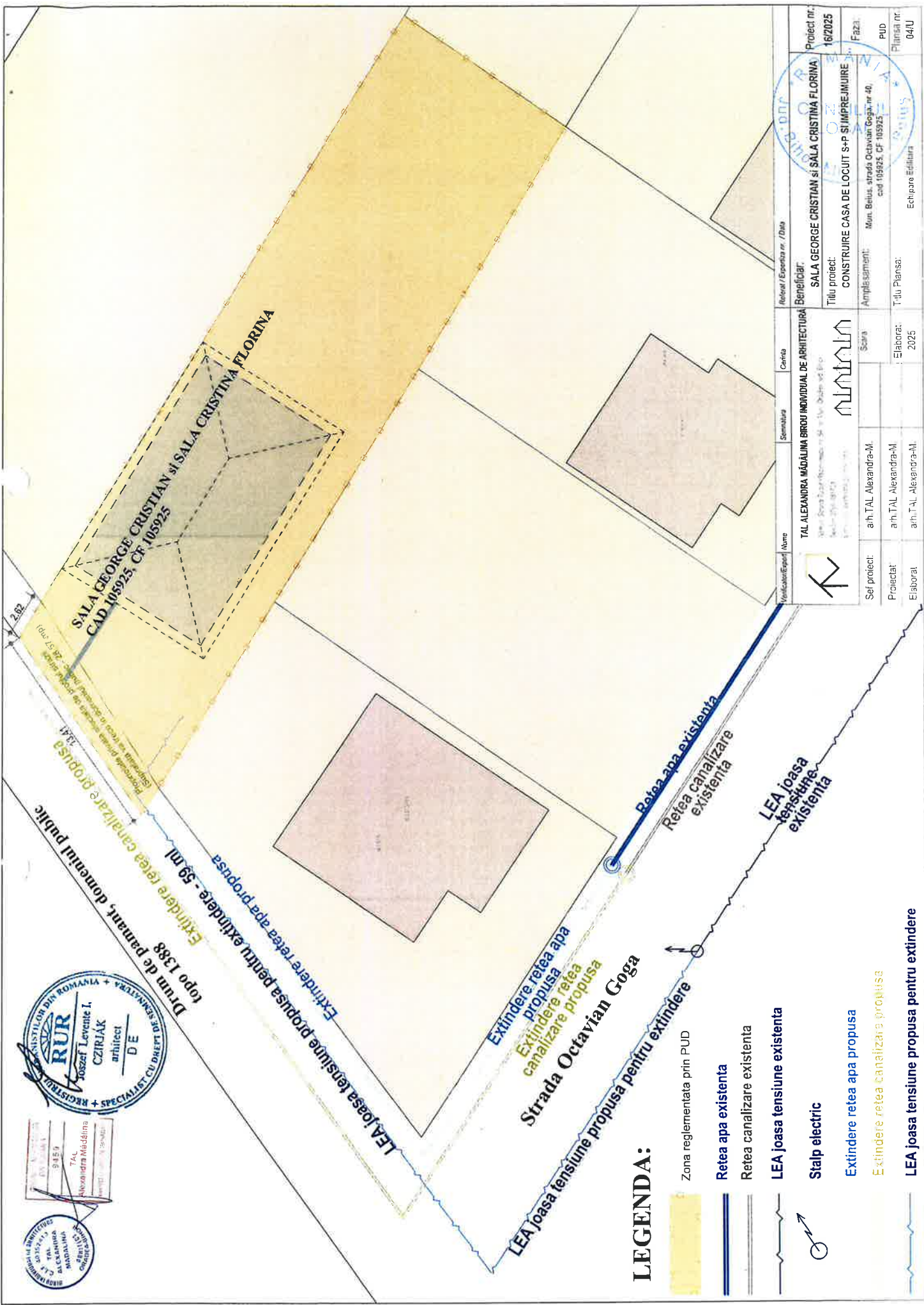
1. Zona de studiu de studiu pentru
realizarea proiectului de amenajare
urbană - 32,4 ha / 324 000 mp
2. Limita de proprietate funciară
construită în intravilan (măsurată)
3. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
4. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
5. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
6. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
7. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
8. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
9. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
10. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
11. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
12. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
13. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
14. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
15. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
16. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
17. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
18. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
19. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
20. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
21. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
22. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
23. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
24. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
25. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
26. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
27. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
28. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
29. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
30. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
31. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
32. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
33. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
34. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
35. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
36. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
37. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
38. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
39. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
40. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
41. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
42. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
43. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
44. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
45. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
46. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
47. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
48. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
49. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
50. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
51. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
52. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
53. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
54. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
55. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
56. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
57. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
58. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
59. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
60. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
61. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
62. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
63. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
64. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
65. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
66. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
67. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
68. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
69. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
70. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
71. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
72. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
73. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
74. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
75. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
76. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
77. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
78. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
79. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
80. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
81. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
82. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
83. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
84. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
85. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
86. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
87. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
88. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
89. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
90. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
91. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
92. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
93. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
94. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
95. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
96. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
97. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
98. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
99. Limita administrativă a
Municipiului Bihor
100. Limita administrativă a
Municipiului Bihor



plan de incadrare in localitate



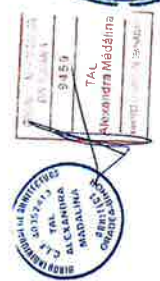
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cetate	Referat / Expertiza nr. / Data	
 TAL ALEXANDRA-MĂDĂLINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 54, et. Muș. Oradea, Jud. Bihor Telefon: 0769-403796 E-mail: tal_alexandra@yahoo.com				Beneficiar:	Proiect nr.
				SALA GEORGE CRISTIAN și SALA CRISTINA FLORINA	16/2025
				Titlu proiect:	Faza
				CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P SI IMPREJMUIRE	PUD
Sef proiect:	arh.TAL Alexandra-M.		Scara:	Amplasament:	Planșa nr.
Proiectat:	arh.TAL Alexandra-M.		Elaborat:	Mun. Bihor, strada Octavian Goga, nr 40, cad 105925, CF 105925	02/U
Elaborat:	arh.TAL Alexandra-M.		2025	Titlu Plansa:	
				Situatia Existenta	

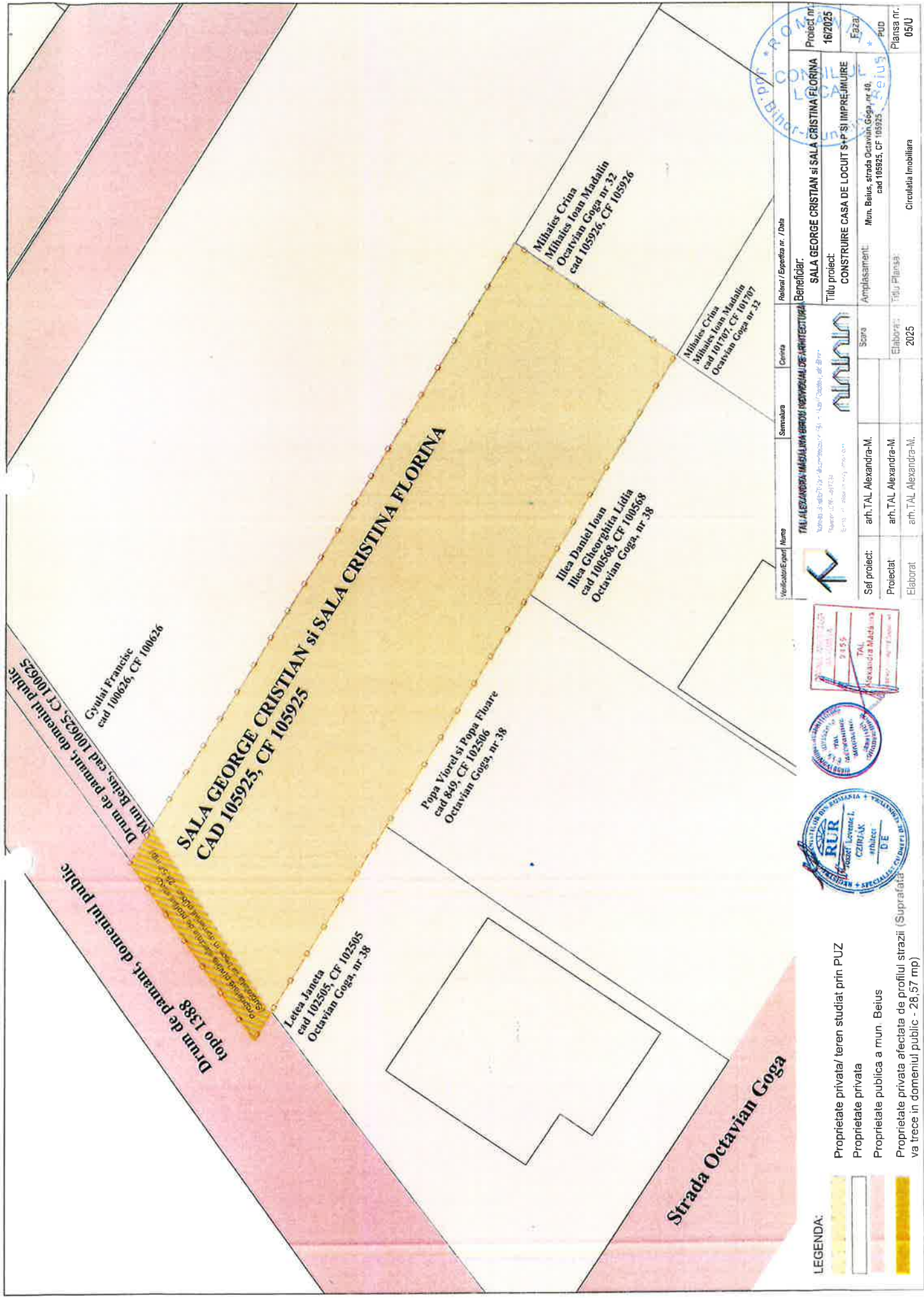


LEGENDA:

- Zona reglementata prin PUD
- Retea apa existenta
- Retea canalizare existenta
- LEA joasa tensiune existenta
- Stalp electric
- Extindere retea apa propusa
- Extindere retea canalizare propusa
- LEA joasa tensiune propusa pentru extindere

Verificat/Elaborat	Nume	Semnatura	Conținut	Referință / Expunere nr. / Data	Proiect nr.
Verificat/Elaborat	TAL ALEXANDRA MĂDALINA BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ		Schema	Beneficiar: SALA GEORGE CRISTIAN si SALA CRISTINA FLORINA	16/2025
Verificat/Elaborat	arh. TAL Alexandra-M.		Scara	Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P SI ÎMPREJUMIURE	Faza:
Proiectat	arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat:	Amplasament: Mun. Băluș, strada Octavian Goga nr. 40, cod 105925, CF 105925	PUD
Elaborat	arh. TAL Alexandra-M.		2025	Titlu Planșă:	Planșă nr. 04JU



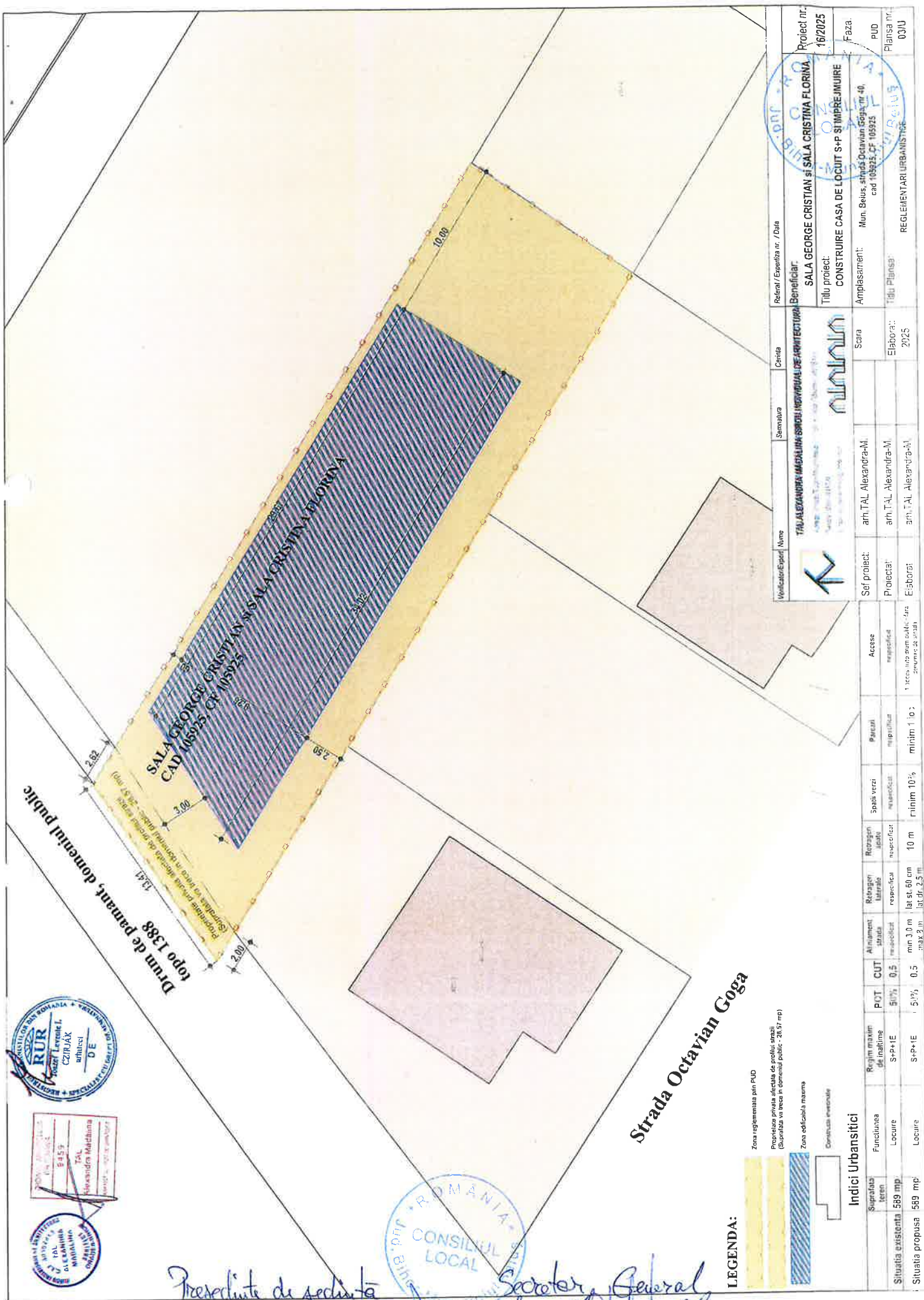


Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Relata / Expertiza nr. / Data
	TAL ALEXANDRA MAGALINA BRONZ		INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	
Sef proiect:	arh. TAL Alexandra-M.		Scara	Beneficiar: SALA GEORGE CRISTIAN si SALA CRISTINA FLORINA
Proiectat:	arh. TAL Alexandra-M.		Elaborat:	Titlu proiect: CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P SI IMPREJMUIRE
Elaborat:	arh. TAL Alexandra-M.		2025	Amplasament: Mun. Beius, strada Octavian Goga, nr 40, cad 105925, CF 105925
				Faza: PUD
				Planşa nr.: 05/1



LEGENDA:

- Proprietate privata/ teren studiat prin PUZ
- Proprietate privata
- Proprietate publica a mun. Beius
- Proprietate privata efectiata de profilul strazii (Suprafata va trece in domeniul public - 28,57 mp)



Prescripție de sedinta

SECRETARY GENERAL
SOFIA TELANGA PLIMA