

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

MEMORIU P.U.Z.

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere

Denumirea lucrării: REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI

Amplasament: com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

Beneficiar: S.C. TARCEA AGRO S.R.L., S.C. FARMLAND S.R.L., S.C. ANDRAS ANIMAL FARM S.R.L.

Proiectant General : S.C. Contemporan Proiect S.R.L.

Arhitectura : arh. Ionut – Razvan Oprea

Coordonator urbanism : arh. Adeona Trifa

Proiect nr.: 961/2022

1.2.Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarilor, S.C. TARCEA AGRO S.R.L., S.C. FARMLAND S.R.L., S.C. ANDRAS ANIMAL FARM S.R.L., s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 163 din 17.02.2022 eliberat de Consiliul Județean Bihor privind realizarea obiectivului de investiții “ **REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI**” pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 50732, 50734, 50741, 50912 – com. Tarcea, respectiv în nr. CAD: 50732, 50734, 50741, 50912.

Terenurile pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. au o suprafață de 37197 m² și este amplasat în intravilanul loc. Tarcea.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Tarcea aprobat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- - accesul la terenul studiat.
- - reglementari functionale ale terenului studiat.
- - regimul de inaltime maxim si retragerile cladirilor.
- - gradul de ocupare al terenului.
- - circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Tarcea:

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul loc. Tarcea. Investiția este propusă în intravilanului localității Tarcea într-o zonă destinată activităților agricole și de mică industrie.

1.3.Surse de documentare

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planul Urbanistic Zonal a fost întocmită în conformitate cu conținutul cadru al documentației de urbanism în concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Cadrul legal :

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;
Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

S-a avut în vedere P.U.G. Tarcea aprobat.

2.Stadiul actual al dezvoltării

2.1.Evoluția zonei

Comuna Tarcea este situată în partea de nord al Județului Bihor. Este o comună așezată pe terasa estică a Văii Ierului, cu numeroase petici mlăștinoase, altitudinea maximă fiind de 123 m, pe șoseaua DN19 care leagă orașele Oradea (60 de km) și Satu Mare (75 km), la poalele unor dealuri joase. Temperatura medie anuală este de 11°C, vegetația caracteristică este cea a stepei, cu petici de păduri. Zona mlăștinoasă existentă odinioară a fost desecată, însă pe o suprafață mică există și în prezent, caracteristice fiind plante ca stuful, papura, rogozul.

Solurile fertile permit practicarea unei culturi cerealiere active, fiind prezente și solurile nisipoase prielnice viticulturii.

Comuna este străbătută în partea estică de pârâul Ier, pe teritoriul comunei găsim două lacuri de acumulare. La marginea comunei, la 1 km de șoseaua DN19, se întinde o suprafață mlăștinoasă, cu vegetație specifică, numită „Hartyás” potrivită pentru înființarea unei rezervații naturale, cu peisaj tipic Văii Ierului.

Comuna Tarcea se învecinează la sud-est cu comuna Buduslău, la est cu comuna Sălacea, la nord-est cu comuna Curtușeni, la nord-vest cu orașul Valea lui Mihai, iar la vest cu comuna Șimian și comuna Cherechiu.

2.2.Incadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul loc. Tarcea, în partea sudică a localității, într-o zonă destinată activităților agricole și de mică industrie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei studiate este plan, specific zonei de câmpie.

Geologic - zona este caracterizată de roci aluvionare, luturi, argile, gresii, nisip și pietris.

2.4.Circulația

Accesul pe amplasament se face din DN19 printr-un acces existent reglementat.

2.5.Ocuparea terenurilor

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zonă.

2.6.Echiparea edilitară

Terenurile studiate dispun de bransament la rețelele de alimentare cu energie electrică și apă potabilă.

2.7. Probleme de mediu

Investiția este propusă în intravilanul localității Tarcea într-o zonă destinată activităților agricole și de mică industrie.

Prin implementarea proiectului nu vor fi afectate zone de protecție și de conservare speciale din punct de vedere al mediului sau zone de protecție hidrogeologică. În cadrul serei propuse se vor cultiva legume.

Terenurile studiate se învecinează la nord, est și vest cu terenuri agricole. Cea mai apropiată locuință se află situată la o distanță de 468m în direcția nord-vestică.

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma obținerii avizelor și elaborării studiilor de fundamentare nu se dispun noi reglementări urbanistice, altele decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul loc. Tarcea, în partea sudică a localității. PUG-ul comunei prevede pentru zona respectivă unități agricole și de mică industrie.

3.3. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Pe amplasament se vor regăsi clădiri și amenajări cu funcțiuni agricole.

Utilizare funcțională: funcțiunea propusă: curți-construcții – unitate agricolă.

- utilizări permise: clădiri și amenajări cu funcțiuni agricole;
- utilizări permise cu condiții : schimbări de funcțiune – în afară de cele permise doar pe bază de P.U.Z./P.U.D.

Regim de aliniere:

- retragere minimă = 15.35 m față de limita de proprietate S-V – aliniament stradal (29.50m din ax DN19)
- retragere minimă = 3.00 m față de limita de proprietate N-E – limita posterioară.
- retragere minimă = 3.00 m față de limita de proprietate N-V – limita laterală cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modific. în 2018 și a codului civil.
- retragere minimă = 3.00 m față de limita de proprietate S-E – limita posterioară cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modific. în 2018 și a codului civil.

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

Distanța minimă recomandată între corpuri va fi $H / 2$ (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 2.00m.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2E.

Înălțimea maximă admisă este de +12.00m.

Modul de utilizare a terenului:

P.O.T. max. admis = 50%

C.U.T. max. admis = 1

Organizarea circulației: accesul pe amplasament se face direct din DN 19 printr-un acces auto existent reglementat.

În incinta unității circulația se va realiza pe alei și platforme pietruite și betonate.

În interiorul amplasamentului se va asigura locuri de parcare conform HG 525/1996, anexa 5.

Spații verzi : zona ramasă liberă se va înierba și planta cu arbori și arbuști într-o valoare de minim 20% din suprafața terenului

Împrejmuiri : împrejmuirile vor avea o înălțime de maxim 2.50m și se vor executa conform Codului Civil pe mejdie cu acordurile vecinilor sau cu retragere 5cm în interiorul terenului, fără acordurile vecinilor.

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

BILANT TERITORIAL		
	existent	propus
- suprafata	37197 m ²	37197 m ²
- tip teren	intravilan	intravilan
- categoria de folosinta	arabil, curti-constructii	curti-constructii
- zonare functionala	unitati industriale/agricole	unitati agricole
- suprafata zone verzi	-	min. 20%

INDICATORI URBANISTICI		
	existenti	propusi
- POT max. admis	-	50%
- CUT max. admis	-	1
- regim de inaltime max.	-	P+2E
- H. max. constructii	-	12.00 m
- parcaje	-	conf. HG 525 / 1995 - RGU - anexa5

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe amplasament se face direct din DN 19 prin intermediul unui acces existent reglementat. Nu se vor realiza noi cai de acces. DN 19 este modernizat.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1 Alimentarea cu apa :

Alimentarea cu apa se face de la reseaua stradala.

3.5.2. Canalizare :

Apele uzate menajere se vor canaliza în rezervorul vidanjabil existent.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrică se face printr-un bransament la reseaua stradala existenta în vecinatate.

3.5.4. Telecomunicatii : prin intermediul retelelor de telefonie mobila.

3.5.5. Alimentare cu energie termica :

Incalzirea spatiilor administrative se face prin centrala termica proprie alimentata cu gaz.

3.6. Protectia civila :

Nu este cazul.

3.7. Protectia mediului :

Protectia apelor: Apele uzate se vor colecta în reseaua de canalizare cu deversare în rezervorul vidanjabil propus; pânza freatica nu va fi afectată de investitia propusa.

Protectia aerului:

Nu este cazul.

Protectia împotriva radiatiilor

Nu este cazul.

Protectia solului și subsolului

Nu este cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

Investiția este propusa in intravilanului localitatii Tarcea. Populația sau alte obiective de interes public nu sunt afectate de aceasta investitie.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele acoperite, amplasate, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre beneficiar si societatea de salubritate.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica :

Nu este cazul.

4. Concluzii

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate.

Consideram ca investitia propusa este posibila, fezabila, nu afecteaza caracteristicile zonei si se incadreaza in directiile de dezvoltare a localitatii.

Coordonator
arh. Adeona Trifa

Intocmit
arh. Ionut – Razvan Oprea



REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:

“REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI”
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

• CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime, POT,CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- P.U.G. Tarcea.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcela studiată în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 50% și CUT max = 1.

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

3. Reguli privind construirea pe parcelă

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul loc. Tarcea, în partea sudică a localității. PUG-ul comunei prevede în zona studiată funcțiuni de unitati industriale și agricole.

Accesul pe amplasament se face direct din DN 19 prin intermediul unui acces existent reglementat. Nu se vor realiza noi cai de acces.

În conformitate cu prevederile PUG Tarcea și CU 163 din 17.02.2022, destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: curti-construcții în intravilan.

Funcțiunea propusă: curti-construcții în intravilan – funcțiuni unitati industriale și agricole.

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele:

- retragere minimă = 15.35 m față de limita de proprietate sud-vestică – aliniament stradal.

- retragere minimă = 3.00 m față de limita de proprietate nord-estică – limita laterală cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. în 2018 și a codului civil.

- retragere minimă = 3.00 m față de limita de proprietate sud-estică – limita laterală cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. în 2018 și a codului civil.

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate nord-vestica – limita posterioara cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. in 2018 și a codului civil.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

5. Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeași parcela:

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2.00 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe amplasament se face direct din DN 19 prin intermediul unui acces existent reglementat. Nu se vor realiza noi cai de acces.

7. Înălțimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înaltime a cladirilor va respecta cumulativ urmatoarele criterii limitative:

Regimul de înălțime maxim admis este: P+E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apa se face prin racord la rețeaua stradala.

Apele uzate menajere se canalizeaza în rezervorul vidanjabil existent.

2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Incalzirea spatiilor administrative se va face prin centrale termice proprii alimentate cu energie electrică. Solutia va fi studiata si realizata pe baza proiectului de specialitate.

3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se face prin bransament la rețeaua stradala existenta în vecinatate.

Toate instalațiile se vor executa în cablu Cyy pozat în canale acoperite montate îngropat sau care se vor prinde de structura de rezistență a construcțiilor.

Toate instalațiile se vor executa conform proiectului cu protecția prevăzută de normativul I7/1991, care va fi minim IP54.

4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Terenurile studiate au o suprafața de 37197 m² cu dimensiuni generale în plan de 217.91 m x

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

185.29m si o forma regulata.

Accesul pe amplasament se face direct din DN 19 prin intermediul unui acces existent reglementat. Pe amplasament vor avea acces doar angajații fermei pentru care se va amenaja o parcare în zona intrării principale.

Zona studiata se învecinează la:

Nord – proprietate privata.

Sud – DN 19.

Est – drum exploatare.

Vest – proprietate privata.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum prevazut in HG525/1996 – RGU, conform fiecărei funcțiuni in parte și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea o înaltime de maxim 2.50 m si se vor executa conform Codului Civil pe mejdie cu acordurile vecinilor sau cu retragere 5cm în interiorul terenului, fără acordurile vecinilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

● CAP. III – Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

În conformitate cu prevederile PUG Tarcea și CU 163 din 17.02.2022, destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: curti-constructii in intravilan.

Funcțiunea propusa: curti-constructii in intravilan – functiuni unitati industriale si agricole.

● CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Suprafata teren studiat: 37197 m².

Regim de aliniere:

- retragere minima = 15.35 m fata de limita de proprietate sud-vestica (29.50m din ax DN19) – aliniament stradal.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate nord-vestica – limita laterala cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. in 2018 și a codului civil.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate sud-estica – limita laterala cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. in 2018 și a codului civil.

- retragere minima = 3.00 m fata de limita de proprietate nord-estica – limita posterioara cu respectarea art. 3 al OMS 119/2014 modif. in 2018 și a codului civil.

Regim de înaltime: maxim P+E.

H. maxim streasina + 9.00 m

H. maxim cladire + 12.00 m

Spatii verzi: min. 20% din suprafata totala a terenunlui

REGLEMENTARE URBANISTICA TERENURI
com. Tarcea, nr. CAD 50732, 50734, 50741, 50912, jud. Bihor

P.O.T max. admis = 50 %

C.U.T. max. admis = 1

H. maxim imprejmuire teren: 2.5 m

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = S.c. / S. \text{ teren} \times 100 (\%)$

b) $CUT = S.c.d. / S. \text{ teren}$

în care:

S.c. = suprafața construită la sol;

S.c.d. = suprafața construită desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

● **CAP. V – Autorizarea construcțiilor**

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- reglementarea urbanistica a terenurilor studiate.

Coordonator
arh. Adeona Trifa

Intocmit
arh. Ionuț – Razvan Oprea

