



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA TARCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI T A R C E A

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent – pentru obiectivul “REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE”

Având în vedere Expunerea de motive prezentată de dl.primar, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent – pentru obiectivul “REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE”

Văzând solicitarea dlui Keri Gaspar referitor la promovarea în ședința Consiliului local a documentației PUZ,

Analizând raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr.7024/23.11.2018,

Ținând cont de Avizul CTUAT nr.23/10.04.2019, comunicat cu adresa Direcției Arhitectului Șef din cadrul Consiliului Județean Bihor nr.7359/15.04.2019,

În conformitate cu prevederile art.5, alin.(1) și art.12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, Hotărârii Consiliului local al Comunei Tarcea nr. 12 din 17 martie 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - PUG/PUZ/PUD, ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, modificată și completată și cele ale Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor art.5, art.25, art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36, alin.(5), lit.(c), art.45, alin.(2) și art.115 alin.(1) lit.(b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCEA

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1– Se aprobă Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 7024/23.11.2018, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2– Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent – pentru obiectivul “REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE”, proiectant general SC PANNON PROIECT SRL pentru beneficiarul ASOCIAȚIA AGROTURISMUL VĂII IERULUI, teritoriul reglementat fiind identificat conform CF nr.50203 nr.cadastral 50203, în suprafață totală de 2157 mp conform anexei nr.2 la prezenta.



Art.3- La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de CTUAT, deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art.4- Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 2 ani de la data aprobării acesteia.

Art.5- Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de Legea nr.554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Art.6-Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Bihor,
- Primarului Comunei Tarcea,
- Beneficiarului,
- Persoanei responsabile cu privire la activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism,
- Se aduce la cunoștință publică prin afișare.

Președinte de ședință,
Kerezsi Attila-Sandor



Contrasemnează
Secretar,
Băican Elisabeta

Nr.35 din 11.06.20

Hotărârea a fost adoptată cu 7 voturi PENTRU, 0 voturi ÎMPOTRIVA și 0 ABȚINERI din cei 7 consilieri prezenți



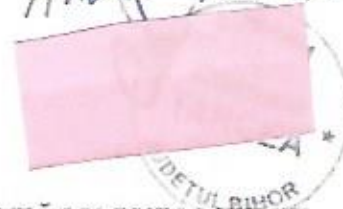
ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA TARCEA
Nr.7024 din 23.11.2018

ANEXA NR1
la HCL nr 35/11.06.2019



ROMÂNIA

AVIZAT PRIMAR



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
pentru documentația**

Planul Urbanistic Zonal: "REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE" în localitatea Galoșpetreu nr.517, nr.cad.50203, județul Bihor

Document elaborat în conformitate cu Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”

- Persoane responsabile din partea Comunei comunei Tarcea: Kerecsi Attila-Sandor
Băican Elisabeta
Chis Marta
- Reprezentant beneficiar Asociația Agroturismului Văii Ierului: Keri Gaspar
- Reprezentant proiectant SC Pannon Proiect SRL: Czirjak Jozsef-Levente

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul:

a.1- data și modalitatea prin care a fost făcută publică intenția de a elabora documentația
09.10.2018 a fost afișat la sediul Comunei Tarcea și pe site-ul propriu www.tarcea.ro/primaria/urbanism anunțul privind **Etapa I-Intenția de elaborare a P.U.Z.**

a.2- datele și modalitatea prin care au fost făcute publice afișarea documentației și întâlnirile pentru prezentare și dezbateri
05.11.2018 a fost afișat la sediul Comunei Tarcea și pe site-ul propriu www.tarcea.ro/primaria/urbanism anunțul privind **Etapa II-Elaborare a propunerilor de P.U.Z.**

a.3- datele și locurile tuturor întâlnirilor :

- în etapa preliminară
24.10.2018 ora 13,00 la sediul Comunei Tarcea
- în etapa prezentării soluției de referință,
20.11.2018 ora 10,00 la sediul Comunei Tarcea
- dacă este cazul, după elaborarea soluției finale, înainte de aprobare

nu a fost cazul

a.4 - datele de transmitere a anunțurilor opționale și numărul lor (scrisori, presă, invitații la întâlniri, buletine informative, publicații, etc.)

- pentru anunțarea intenției

nu a fost cazul



- pentru anunțarea prezentării propunerilor soluției de referință

nu a fost cazul

a.5 - identificarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări (denumire, adresă); dacă au participat la dezbateri sau au trimis petiții
au fost notificate gospodăriile vecine: Sass Erzsebet nr.387, Fodor Imre nr. 520, Keri Gaspar nr.385, Gyorkei Brigitta nr.511, Bogdand Monika nr.190, Nistor Csaba nr.519, Szabo Attila nr.386, Baci Barna nr.513, Cservid Andrea nr.512, Herman Sandor nr.517, Cservid Zsolt nr.514, Szavo Berta nr.383, Herman Maria nr.384, Keri Gaspar nr.516, SC Moni Gui SRL, Parohia Reformată Galoșpetreu, aceștia nu au participat la dezbateri și nu au trimis petiții.

a.6 - identificarea membrilor grupului de lucru care au primit notificări (denumire, adresă)

nu a fost cazul

a.7 - persoane fizice / persoane juridice (număr) care au participat la proces (denumire, adresă, telefon, reprezentant)

la prezentarea propunerilor soluției de referință nu s-a prezentat nimeni

b) rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului:
b.1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public și le introduce în documentație
- după publicarea anunțului de intenție de elaborare a documentației de urbanism

nu a fost cazul

- după prezentarea propunerilor soluției de referință, înainte de obținerea avizelor

nu a fost cazul

b.2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru
- după etapa anunțării intenției

nu a fost cazul

- după prezentarea propunerilor soluției de referință, înainte de obținerea avizelor

nu a fost cazul

b.3. alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

nu a fost cazul

c) modalitatea în care a fost finanțat procesul de informare / consultare

c.1. de către beneficiar **Asociația Agroturismului Văii Ierului prin dl.Keri Gaspar**

Propunem următoarele:

Aprobarea documentației

Raportul va fi transmis structurii de specialitate a Consiliului Județean în vederea avizării.

Raportul va fi făcut public împreună cu anunțul privind posibilitatea de contestare, astfel:
- prin grija autorității publice competente să aprobe documentația prin:
- afișare la sediul primăriei și pe site-ul propriu www.tarcea.ro/primaria/urbanism.

Prezentul Raport a fost întocmit în conformitate cu **REGULAMENTUL LOCAL** de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - PUG/PUZ/PUD și, după publicarea lui, fundamentează Hotărârea consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului la care se referă.



În vederea fundamentării tehnice a hotărârii, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Anexe la raport

- anunțul privind Etapa I-Intenția de elaborare plan urbanistic zonal nr.6355/09.10.2018
- anunțul privind Etapa II-Elaborare a propunerilor de P.U.Z. nr.6816/05.11.2018
- proces verbal al dezbaterii publice nr.6966 din 20.11.2018
- confirmări de primire ale scrisorilor către grupul țintă.

Întocmit în 4 exemplare, la data 23.11.2018

Responsabili:

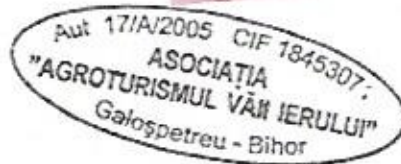
Kerezi Attila-Sandor-viceprimar
Băican Elisabeta-secretar /
Chis Marta-referent



De acord / luat la cunoștință / cu / fără divergență

Beneficiar: Asociația Agroturismului Văii Ierului
Prin reprezentant Keri Gaspar

Proiectant: SC Pannon Proiect SRL
prin arhitect Czirjak Jozsef-Levente





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA TARCEA
Nr.6816 din 05.11.2018

ANUNȚ

Etapa II - elaborare a propunerilor de P.U.Z.

pentru "REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE" în localitatea Galoșpetreu nr.517, nr.cad.50203, județul Bihor PUZ - "REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE" în localitatea Galoșpetreu nr.517, nr.cad.50203, județul Bihor

Primarul comunei Tarcea anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii din zonă despre elaborarea propunerilor de P.U.Z. de către investitorul privat Asociația Agroturismului Văii Ierului.

Denumirea lucrării:

P.U.Z. - "REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY DIN GALOȘPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE" în localitatea Galoșpetreu nr.517, nr.cad.50203, județul Bihor".

Descrierea amplasamentului:

Terenul se află în intravilanul localității Galoșpetreu la nr. 517, identificat prin nr.cad.50203, are o suprafață de 2157 mp. Clădirea a fost ridicată de către Draveczy Gyula în anul 1849 în centrul localității Galoșpetreu, în imediata apropiere a bisericii reformate, în stilul clasicismului provincial.

Atât terenul cât și clădirea sunt în proprietatea numiților Keri Gaspar și Keri Ildiko. Destinația conform PUG este Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic/mediu de înălțime.

Beneficiarul:

Beneficiarul P.U.Z.-ului este investitorul privat Asociația Agroturismului Văii Ierului prin reprezentant Keri Gaspar.

Propunerile P.U.Z.-ului:

Obiectivul principal propus este schimbarea destinației din locuință în instituție publică (muzeu) de interes public.

Proiectantul P.U.Z.-ului:

S.C. PANNON PROIECT S.R.L., prin arhitect Czirjak Jozsef-Levente.



Publicul este invitat să consulte documentele privind propunerile de P.U.Z. și să transmită observații și sugestii asupra acestor documente, la sediul Comunei Tarcea, din localitatea Tarcea nr.238 în perioada 06.11.2018-21.11.2018 între orele 8,00-14,00.

Se organizează dezbatere publică, ca metodă de consultare, în data de 20.11.2018, ora 10:00, la sediul comunei Tarcea.

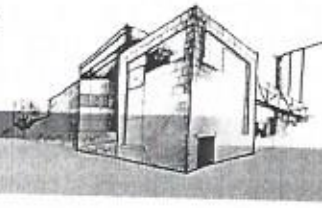
Răspunsurile la observațiile și sugestiile transmise precum și rezultatele informării și consultării se vor posta pe site-ul primăriei și afișa la sediul acesteia în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: d-na Chis Marta telefon 0259/355807, e-mail: primariatarcea@gmail.com.

Adresa: Tarcea nr.238 jud.Bihor
Tel.0259355807

Primar,





*Anexa nr 2 la
HCL nr 55 din 06.06.2019.*



PLAN URBANISTIC ZONAL

REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL
TRANSMITERII VALORILOR LOCALE

AMPLASAMENT

comuna TARCEA, sat. GALOSPETREU, nr. 517,
nr. cad.50203

BENEFICIAR:

ASOCIATIA AGROTURISMUL VAII IERULUI, prin
dl. KERI GASPARG

CONȚINE:

PIESE SCRISE ȘI DESENATE

DATA:

2018

ORADEA, 2018



BORDEROU

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Lista de responsabilități
- Borderou
- Memoriu de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 4. Concluzii, măsuri în continuare, etapizare
- Anexe:
 - Copie C.U.
 - Copie CUI
 - Extrase de Carte Funciară
 - Schițe cadastrale

B. Piese desenate:

- | | | |
|----------------------------------|-----|-------------|
| 1. Încadrare în zonă | U01 | sc. 1:10000 |
| 2. Situația existentă | U02 | sc. 1:1000 |
| 3. Reglementari urbanistice | U03 | sc. 1:1000 |
| 4. Proprietatea asupra terenului | U04 | sc. 1:1000 |



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumire proiect : REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE

Amplasament: Com. Tarcea, sat. Galospetreu, nr. 517, nr. Cad. 50203, jud. Bihor

Faza : P.U.Z.

Număr proiect : 209/2018

Inițiator : ASOCIATIA AGROTURISMUL VAII IERULUI prin dl Keri Gaspar

(Beneficiar)

Elaborator : S.C. PANNON PROIECT S.R.L.
(Proiectant)

Șef proiect : ARH. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

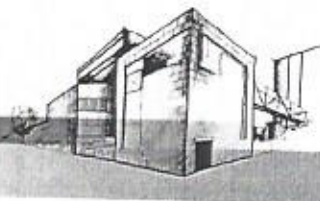
Data elaborării : 2018

1.2.OBIECTUL PUZ

Prin tema de proiectare se solicită reabilitarea conacului Draveczy Gyula cu scopul transmiterii valorilor locale- a fost solicitate clasarea imobilului ca monument de catre proprietari.

Prezenta documentație reprezintă proiectul pentru obiectivul „P.U.Z. - REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE”, pe parcela studiată în întravilanul localitatii Galospetreu, pe parcela identificată cu CF nr. 50203, și nr. cad. 50203.

Terenul studiat este în proprietatea : Keri Gaspar si sotia Keri Ildiko Erzsebet Intabulare drept de uz titlu gratuit asupra constructiilor si 1239 mp teren pe durata de 11 ani (incepand cu data de 25.10.2012)., în suprafață totală de 2157 mp, terenul mai sus menționat, aflat în



intravilanul satului Galospetreu, comuna Tarcea. Folosința actuală –curți construcții cu $S = 1239$ mp, arabil cu $S = 918$ mp. Are destinație conform PUG zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic / mediu de înălțime.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- schimbare de destinație din locuința în instituție publică (muzeu) de interes public

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Clădirea a fost ridicată de către Draveczy Gyula în anul 1846 în centrul localității, în imediata vecinătate a bisericii reformate, în stil clasicism provincial.

Imobilul studiat se află într-o stare degradată pe exterior ca urmare a diferitelor intervenții pe care acesta le-a suferit de-a lungul timpului. Cu toate acestea, acesta își păstrează încă esența istorică, degradările suferite, sunt reversibile și nu afectează forma sau fondul clădirii.

Direcția Județeană pentru Cultură Bihor a declansat procedura de clasare pentru imobilul conacul Draveczy Gyula din jud. Bihor, comuna Tarcea.

Clasarea imobilului ca monument a fost solicitată de: Keri Gaspar și Keri Ildiko și arh. Emodi Tamas.

Documentația a fost analizată în ședința CZMI nr. 6, Bihor- Satu Mare - Maramureș din data de 16.01.2018 și în baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și prevederile ulterioare, comisia a avizat clasarea imobilului în grupa B.

2.2. Incadrarea în localitate

Teritoriul luat în studiu, zona construită protejată, se află în intravilanul comunei Tarcea, în partea centrală a satului Galospetreu ocupând o suprafață de teren de 64 483 mp. (6.45Ha)

Situarea amplasamentului în cadrul comunei este prezentată în planșa U/1.

Terenul este delimitat:

- la nord: zonă de locuit - proprietate privată,
- la est: zonă de locuit - proprietate privată
- la sud: drum local,
- la vest: zonă de locuit - proprietate privată,

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic. Zona de intensitate seismică este $E_{ks}=0,15$, $t_c=0,7$.

2.4. Circulația

Circulația majoră se desfășoară pe drum local, care delimitează parcela studiată în partea sudică. Accesul la parcelele studiate se face din drumul comunal DC 4.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona parcelei studiate este localizată în zona locuințe și funcțiuni complementare. Folosința actuală C1 – casa $S_c = 211$ mp, corp C2 anexa = 69 mp.



Funcțiunile noi pentru C1 vor fi cu caracter de institutii si servicii.

Gradul de ocupare actual al terenului cu nr. cad. 50203 cu fond construit este de 12,98%.

POT existent = 12,98%

CUT existent = 0,129

Principalele disfuncționalități:

Nu sunt.

2.6. Probleme de mediu

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure)

Traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zona.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va face informarea populației prin publicarea în presă a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul va fi afișat timp de 10 zile lucrătoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, prin studiul de soluție s-au stabilit următoarele elemente de temă de comun acord cu beneficiarii lucrării care prevede reabilitarea conacului Draveczy Gyula, cu scopul transmiterii valorilor locale.

Terenul studiat cu nr. cadastral 50203 va avea următoarele reglementări:

- Suprafața - 2157 mp mp
- Front la strada – 21,57 m

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,9

3.2. Prevederi ale PUG

Parcela în proprietatea beneficiarului are destinație conform PUG zona locuințe și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural, alcătuit din zona a comunei va trebui relaționat cu noua destinație prin completarea spațiilor plantate în incinte.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se va face prin crearea parcuri pentru deservirea spațiului comercial. De asemenea s-a urmărit organizarea circulației pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Există în zonă rețea de alimentare cu apă.



Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor, respectiv drumurile și platformele din incintă se vor colecta printr-o rețea de canalizare pluvială executată cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse în șantul colector de alungul drumului existent.

Alimentarea cu caldură se va realiza cu centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelei existente in zona.

3.7. Protecția mediului

Prin noile măsuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel: se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul incintei se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute în acest studiu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului comunei Tarcea pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi:

- schimbarea destinației coniacului
- completarea rețelelor edilitare
- realizarea cailor de comunicatie

INTOCMIT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE





Denumire proiect : REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE

Com. Tarcea, sat. Galospetreu, nr. 517, nr. Cad. 50203, jud. Bihor

Faza : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Număr proiect : 209/2018;

Inițiator : ASOCIATIA AGROTURISMUL VAII IERULUI prin dl Keri Gaspar

(Beneficiar)

Elaborator : S.C. PANNON PROIECT S.R.L.
(Proiectant)

Șef proiect : ARH. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

ORADEA, 2018

Denumire proiect : REABILITAREA CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE

Com. Tarcea, sat. Galospetreu, nr. 517, nr. Cad. 50203, jud. Bihor

Faza : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Număr proiect : 209/2018;

Inițiator : ASOCIATIA AGROTURISMUL VAII IERULUI prin dl Keri Gaspar
(Beneficiar)

Elaborator : S.C. PANNON PROIECT S.R.L.
(Proiectant)

Șef proiect : ARH. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

ORADEA, 2018



A. Piese scrise:

A. FOAIE DE CAPĂT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul

localității

III. Zonificarea teritoriului

IV. Prevederile Regulamentului local de urbanism

INTOCMIT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORAT

1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - Rolul Regulamentului

Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.G. și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare și constructibilitatea a terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local cu avizul M.D.R.L. și M.C.C.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism. (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente se schimbă concepția generală care stă la baza P.U.Z. aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea RLU – P.U.Z. aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Art. 2 – Baza legală

2.1. La baza elaborării RLU aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. Nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/2000.
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile RLU aferente PUG pentru zona care face obiectul P.U.Z.C.P..
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 50/1991 republicată- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea 422/18.07.2001 – privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul 562/20.10.2003 – emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)2 –publicat în M.Of. Partea I. Nr. 125 bis/11.II.2004.

2.2. RLU – P.U.Z.C.P. detaliază prevederile RGU în conformitate cu condițiile specifice ale zonei construite protejate.

Art. 3.- Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G. al localității. El explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmării aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.



Art. 4 - Aria de aplicare a regulamentului

Prin P.U.Z. s-au propus modificari pentru localitatea Tarcea față de ce s-a stabilit în PUG. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea de destinație a conacului Draveczy din casa de locuit în spațiu deschis pentru public, cu scopul de a fi introdusă în circuitul turistic de transmitere a valorilor locale. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementari cât și, ocuparea terenului într-un mod rațional și folosirea pentru o altă destinație se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

A fost solicitată clasarea imobilului ca monument. Comisia a avizat în data de 16.01.2018. Clasarea imobilului în grupa B. În planșa U 03 Reglementări urbanistice este marcată zona de protecție a monumentului istoric.

2. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

Cap. I. - Unitate de referință și caracterul acesteia





Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

Teritoriul luat în studiu este situat în intravilanul comunei Tarcea în partea centrală a satului Galospetreu.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire - zona de protecție monument istoric; în zona se află obiective cu valori de patrimoniu - monumente de arhitectură: parc cu valori dendrologice (parc Frater - 1860); Castel Frater 1895, Castel Frater 1860 (dispensar medical); Conacul Draveczy 1846; este declansată procedura de clasare a imobilului ca monument istoric (cererea nr. 67/2018 la DJC Bihor) și a fost avizat clasarea imobilului în grupa B (în ședința CZMI nr. 6 Bihor-Satu Mare-Maramures); Conform art.14 al. (1) și (2) din Legea 422 (r1) din 2001, "De la data comunicării către proprietar sau titularul altor drepturi reale a declansării procedurii de clasare și până la publicarea ordinului de clasare sau până la comunicare neclasării, după caz, dar nu mai mult de 12 luni, bunului imobil în cauză se aplică regimul juridic al monumentelor istorice".

Subzone funcționale:

În vecinătatea imediată a monumentului de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

-  - zona de locuire: zonă de locuințe individuale, cu regim de înălțime P, P+M
-  - zona instituțiilor și servicii: administrație, învățământ, cultură, culte
-  - cai de comunicație rutieră
-  - spații verzi

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei centrale reprezintă o îmbinare dintre funcțiuni rezidențială, social-culturală, administrativă.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, caracterizată de mixajul între diversitate de activități de interes general, cu acces public și locuințe individuale.

Funcțiuni propuse: zonă agrement, sport, turism zonă comerți și servicii: spații comerciale de dimensiuni medii, alimentații publice

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- funcțiuni economice neproductive, dotări de alimentație publică, prestări servicii nepoluante, spații verzi de mici dimensiuni, parcaje, funcțiuni ecologice și de comunicații.



Cap. II. - Utilizare funcțională a terenurilor

Art. 4. - Utilizări permise

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- Instituii publice
- Cultura
- Culte
- Turism
- Comerti si alimentatie publica
- Locuire individuale
- Invatamant
- Sedii de firma
- Spatii plantate urbane
- Rețele tehnico-edilitare

Se admit conversii ale funcțiilor neexistente în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

Orice intervenție în zona centrală protejată se va face numai în baza avizelor necesare, reglementate de Regulamentul general de Urbanism.

- emiterea autorizațiilor de construire in zona centrala se va face numai după punerea în discuție a proiectelor în cadrul organizațiilor profesionale ale arhitecților, urbanistilor, restauratorilor, etc.
- s-e admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice si lăcasele de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare

Art. 5 - Interdicții permanente

Se interzic următoarele tipuri de activități:

- activitate industrială sau alte tipuri de activități care generează noxe si care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrația consiliului local;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;

Cap. III. - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Amplasare față de aliniament

În cadrul Planurilor de Urbanism, ce urmează a se elabora în zona centrală, se vor respecta prevederile art. 23 din RGU.

- se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament;



- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

Art 7. - Amplasare în interiorul parcelei

Amplasamentul în interiorul parcelei se va realiza în cadrul Planurilor de Urbanism cu următoarele recomandări:

- se menține neschimbată situația actuală;
- clădirile ce se vor dispune izolat în interiorul parcelei vor avea distanța până la limitele parcelei egală cu cel puțin 1/2 din cea a înălțimii măsurate la cornisă;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară existentă

Art. 9. – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

Art 10 - realizarea de rețele tehnico-edilitare

- toate tipurile de lucrări edilitare vor avea trasee noi sau refaceri de trasee subordonate condițiilor urbanisticarhitecturale și de ambianță globală specifice zonei conservate.
- toate tipurile de lucrări edilitare vor avea puncte de bransament, contoare de citire, zone de joncțiune realizate corespunzător din punct de vedere estetic și încadrându-se în categoria "mobilier și accesorii cu caracter urban".



INSTALAȚII DE CLIMATIZARE

Nu se admite montarea instalațiilor de climatizare în golurile ferestrelor sau pe fațada clădirii spre stradă.

3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Art 11 - parcelare

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor istoric din zona protejată
- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

Intervenții asupra parcelelor existente

Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări și apoi modificări ale construcțiilor ce decurg de aici (fațade, acoperisuri, curți interioare, etc.).

a) Parcelele eliberate de construcții (indiferent din ce motiv) vor fi reocupate prin respectării parcelarului istoric. Indiferent de determinările funcționale ale noii clădiri, ea va fi structurată conform tipologiei folosite în zonă. C.U.T. și P.O.T. vor fi cuprinși în limitele celor deja existenți în zona construită.

b) Indiferent de poziția unor corpuri de clădire sau de dimensiunea lor, ele vor fi concepute și realizate în aceleași parametri calitativi ca și construcția dinspre stradă.

Art 12 - înălțimea clădirilor

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime general în zona este parter.

În cazul clădirilor noi înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar un nivel cu condiția să fie retrasă.

Înălțimea admisă a clădirii:

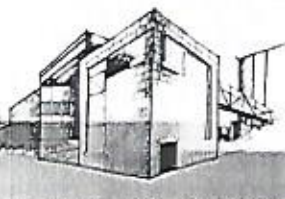
- P, P+1 în cazul construcțiilor propuse pe terenuri învecinate de monument istoric
- (S)+D+P+M în cazul clădirilor de locuință,
- (S)+P+1E : 2 niveluri supraterane în cazul clădirilor de locuințe sau administrative

Art 13 - aspectul exterior al clădirilor

- Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU.
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;

În cazul intervențiilor se va ține cont de următoarele criterii:

- țesutul urban
- natura ocupării și utilizării terenului



- se va respecta regimul de aliniere, retragerea față de aliniament
- se va respecta regimul de înălțime
- se va respecta zonificarea funcțională
- de dimensiunile și suprafețele minime construibile sau maxime admisibile ale parcelelor
- implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație și cu limitele laterale ale parcelei
- aliniamentul de "fund"
- se va specifica categoria de intervenție asupra clădirilor
- se vor specifica mijloacele de realizare
- se va ține cont de aspectul exterior, materiale de construcție.
- trebuie evitate culori vii, extreme de vizibile, existând riscul apariției unui dezechilibru cromatic.
- Se va ține seama de următoarele recomandări:
 - noile construcții sau modificarea celor existente trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu cele existente
 - la construirea unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei. Se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile reprezentative existente.

Art. 14 - procentul de ocupare a terenului

- Procentul de ocupare a terenului se va respecta POT-ul specific zonei conf. art. 15 din RGU (anexa 2).
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)
P.O.T. maxim pentru zonă de locuințe 30%
- P.O.T. maxim pentru zonă instituții și servicii 30%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT %)
C.U.T. maxim pentru zonă de locuințe 0,9%
- C.U.T. maxim pentru zonă instituții și servicii 0.9

Art 15 - împrejuriri

- se va menține caracterul existent al împrejuririlor

INTOCMIT:
arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE



PLAN URBANISTIC ZONAL

REABILITARE CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE



- imobil studiat: conac Draveczy Gyula (lociuntă) - construit in 1846

- 1 - biserica reformată
- 2 - biserica greco-catolică
- 3 - casa muzeu
- 4 - parc dendrologic, conac Frater Jenő
- 5 - conac Frater Jenő - BH-II-m-B-01150 (azi cabinet medical individual și locuință de familie)
- 6 - conac Frater Tibor - BH-II-m-B-01148 (azi camin de copii - fundația Școala din Dăva)
- 7 - conac Draveczy József - BH-II-m-B-01149 (locuință autodemolată)
- 8 - amplasamentul castelului fortificat Draveczy construit in anul 1729



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

PANNON PROIECT

Birou de proiectare
mail: biro.proiect@gnmail.com tel: 0740 025341
www.biro.proiect.ro facebook.com/Pannon-Proiect

Sef proiect: arh. CZIRJÁK J. Levente

Scara:

| | | |
|----------------|--|--------------------------|
| Beneficiar: | ASOCIATIA AGROTURISMUL VAIIL IERULUI prin DL KERI GASPAR | Proiect nr.: 209/2018 |
| Titlu proiect: | REABILITARE CONACULUI DRAVECZKY GYULA DIN GALOSPETREU, CU SCOPUL TRANSMITERII VALORILOR LOCALE | Faza: P.117 |