



**JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ
CONSILIUL LOCAL**

Girișu de Criș, str. Primăriei nr.29, 417270, Girișu de Criș, Bihor, România CUI 4883966
Tel. 40.259.390035; Fax 40.0259.390037
primaria.girisudecris@cjbihor.ro

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONA AGRO-INDUSTRIALĂ TĂRIAN, (FOSTA FERMĂ)**

Având în vedere raportul de specialitate întocmit de compartimentul de cadastru urbanism de la primăria Girișu de Criș prin care se propune Consiliului local aprobarea documentației PUZ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA AGRO-INDUSTRIALĂ TĂRIAN, (FOSTA FERMĂ),

Ținând cont de avizul favorabil nr. 96/16.09.2020. al comisiei de urbanism și amenajare a teritoriului — arhitect șef Consiliul județean Bihor, prin care se avizează favorabil documentația privind „PUZ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA AGRO-INDUSTRIALĂ TĂRIAN, (FOSTA FERMĂ),

Din punct de vedere juridic, terenul studiat în PUZ, are o suprafață de 45076 mp, și aparține domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice iar terenul din zona de circulație aparține domeniului public al comunei și se propun transferuri de teren din proprietatea privată în proprietatea publică pentru asigurarea unui profil stradal de minim 9 m,

Văzând avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale consiliului local,

În baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale HG nr. 525/1996 cu modificările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.b,d, alin.4, lit.d, alin. 7, lit. k, art. 136 alin.1, art. 139, alin. 3, lit. e, art. 196 alin 1, lit. a, art. 198, art. 199, art. 200 privind atribuțiile Consiliului Local definite de Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019,

Consiliul local al comunei Girișu de Criș,

H O T Ă R E Ș T E:

Art.1(1) Aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA AGRO-INDUSTRIALĂ TĂRIAN, (FOSTA FERMĂ),- localitatea Tărian, comuna Girișu de Criș cu propunerile de organizare urbanistică, și regulamentul aferent, conform planșei 3U și a documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta.

(2)Zonificarea funcțională este următoarea:

- 1 .Funcțiunile propuse în zonă : zona funcțiuni de depozitare, servicii și industrie.
- 2.Reglementările specifice au fost preluate din RLU.

- 3.POT maxim : 50 %
4.CUT maxim : 1,5.
5.Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E.
6.Organizarea circulației: din DJ 797a;

Accesul se va realiza din drumul județean DJ 797a , pe Strada Meșteșugarilor.

7.Echiparea tehnico- edilitară : Rețeaua de electricitate - prin bransament la linia electrică existentă în zonă; Rețelele de apa — canal, gaz : prin extinderea rețelelor actuale, existente în intravilanul localității Tărian.

8. Eliberarea autorizației de construire se va face numai după obținerea tuturor avizelor și acordurilor precizate în avizul nr. 96/16.09.2020. a comisiei județene de urbanism și amenajare a teritoriului

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Girișu de Criș și compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei Girișu de Criș.

Art.3. Prezenta se comunică cu : - Instituția Prefectului jud. Bihor,

- Primarul comunei Girișu de Criș,
- Compartiment urbanism,
- Arhitect Șef CJ Bihor, comisia de urbanism,
- Cu cei interesați,
- Se publică în Monitorul Oficial local al comunei Girișu de Criș și se afișează pe site-ul www.girisudecris.ro .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SANTĂU IOAN



CONTRASEMNEAZĂ
pt.SECRETAR GENERAL UAT
CUC TEODOR ADRIAN

Nr. 8
Din 28.04..2021

Hotărârea a fost adoptată cu 13 voturi” pentru” din totalul de 13 consilieri în funcție

S.C. COLONNA PROIECT S.R.L.

Plan Urbanistic Zonal

***REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA
AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA) TARIAN***

COMUNA GIRISU de CRIS

LUCRARE: **PUZ – RLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA)TARIAN**

ADRESA: loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

BENEFICIAR: **COMUNA GIRISU de CRIS**

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrarii: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA)TARIAN

Adresa: loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

Beneficiar: **COMUNA GIRISU de CRIS**

Proiectant: **S.C. COLONNA PROIECT S.R.L. ORADEA**

Data elaborarii: Iulie 2020

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE DE PROPRIETATE (EXTRASE C.F.)
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL de URBANISM
- AVIZE

B. PIESE DESENATE

PLANURI CADASTRALE DE DELIMITAREA PROPRIETATII

1/U – **PLAN DE INCADRARE IN ZONA/TERITORIU**

2/U – **PLAN DE SITUATIE - INCADRARE IN UTR (PUG)**

3/U – **PLAN DE SITUATIE - CADRU EXISTENT**

4/U – **PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE /RETELE
TEHNICO - EDILITARE**

5/U – **PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR**

sef proiect:

arh. Dorin-Florian **LETEA**



LUCRARE: **PUZ – RLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA)TARIAN**

ADRESA: loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

BENEFICIAR: **COMUNA GIRISU de CRIS**

PROIECTANT: **S.C. COLONNA PROIECT S.R.L. ORADEA**

LUCRARE: **P.U.Z. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA)TARIAN**

ADRESA: loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

BENEFICIAR: **COMUNA GIRISU de CRIS**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrarii : **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

**REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA
(FOSTA FERMA)TARIAN**

Adresa: : loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

Beneficiar : COMUNA GIRISU de CRIS

Proiectant: S.C. COLONNA PROIECT S.R.L. ORADEA

Data elaborarii: **Iulie 2020**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei-program:

Prezenta lucrare stabilește condițiile de construire, reconstruire, modificari constructive prin reglementarea urbanistica a terenului propus, cu respectarea celorlaltor documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale și de vecinătățile acestuia.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se crează cadrul legal pentru acordarea Autorizațiilor de Construire noilor obiective.

1.3. Surse de documentare

Studiile și proiectele elaborate anterior PUZ:

- PUG al comunei Girisu de Cris UTR 4 Is - zona unitati industriale,depozite,servicii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evoluția zonei

LUCRARE: **PUZ – RLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA FERMA)TARIAN**

ADRESA: loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

BENEFICIAR: COMUNA GIRISU de CRIS

Date privind evoluția zonei:

Terenul luat in studiu este situat in intravilanul localitatii Tarian, județul Bihor; functiunea zonei conform UTR 4-Is : zona unitati industriale,depozite,servicii.

*Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**Potențial de dezvoltare:*

In zona exista interesul pentru dezvoltarea cu functiuni industriale si de depozitare, functiuni de servicii industriale si servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport etc.

Funcțiuni propuse: depozitare,servicii tehnice,productie.

2.2.Incadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității:*

Terenul este situat in intravilan, in zona de Est a localitatii.

- *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:*

- situat in zona de est a localitatii in proximitatea drumului judetean DJ 797.

- accesul la teren se realizeaza printr-un drum public existent,(strada Mestesugarilor) care se ramifica din DJ 797.

Din punct de vedere edilitar terenul are in zona: retea de energie electrica, retele de telefonie/internet/cablu TV, apa menajera cu put forat(individual), canalizare menajera cu cu bazin vidanjabil(individual).In prezent Comuna Girisu de Cris are in derulare punerea in opera a unui proiect de extindere retele alimentare cu apa si canalizare menajera in care este cuprinsa si aceasta zona.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren sau alte riscuri, relieful fiind de tip ses cu conditii geotehnice stabile; nu exista cursuri de apa semnificative in zona.

2.4.Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe drumul principal DJ 797 si arterele secundare asfaltate si neasfaltate.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de

realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:

Transportul public: pe drumul principal DJ 797 exista transport în comun cu autobuze și/sau microbuze.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile principale existente sunt:depozitare,servicii tehnice,la care se adauga cea propusa de productie.

Relationări între funcțiuni:

Relatia cu alte funcțiuni se rezuma la aprovizionarea cu personal si cu asigurarea de servicii de la diversi furnizori.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In aceasta zona exista un fond construit :

POT existent = 12,59% ; CUT existent = 0,12 .

Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent este in stare buna in general.Cladirile degradate urmeaza a fi desfiintate sau renovate primind noi functiuni.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona este dotata cu diverse servicii necesare comunitatii locale.

Asigurarea cu spații verzi:

Se propune ca spatiile verzi sa ocupe minim 20% din totalul terenului.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Nu exista riscuri naturale nici in zona studiata nici in cele vecine.

Principalele disfuncționalități:

Drumul de acces necesita a fi dotat cu utilitati de tip alimentare cu apa si canalizare menajera.

2.6.Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale):

In prezent in zona exista retea de energie electrica, retele de telefonie/internet/cablu TV, apa menajera prin extinderea retelei existente pe DJ 797, canalizare menajera cu bazin vidanjabil;

2.7. Probleme de mediu

a)Relația cadrul natural - cadrul construit:

In zona este un oarecare dezechilibru între cadrul natural și cel construit.

b)Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu există riscuri naturale și antropice în zona.

c)Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu există cai de comunicație sau echipări edilitare care să prezinte riscuri pentru această zonă.

d)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu există valori de patrimoniu în această zonă.

e)Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu există potențial balnear

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei:

Opțiunile populației și ale administrației publice locale sunt de încurajare a investitorilor locali pentru dezvoltarea activităților economice ceea ce va duce la mărirea numărului de locuri de muncă și în final la creșterea bugetului local.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ:

După aprobarea propunerilor din prezentul PUZ beneficiarii terenurilor din fosta fermă vor putea construi și vor putea amenaja incintele, prin urmare vor dezvolta și vor extinde activitatea economică din zonă, aducând astfel plus-valoare prin crearea de noi locuri de muncă și prin realizarea de servicii necesare în zona inclusiv activități de producție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, arată că această zonă are potențial de dezvoltare.

3.2. Prevederi ale PUG

Actualul PUG aprobat prevede pentru această zonă, funcțiuni de depozitare și servicii. Prin reglementările propuse se vor adăuga la acestea, funcțiuni de producție.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare ale cadrului natural in zona:

Relieful este de tip ses; nu exista in zona oglinzi de apă sau spații plantate; exista condiții favorabile de fundare ale terenului; condiții favorabile de climă pentru dezvoltarea urbanistica viitoare; zona nu prezinta potențial balnear.

3.4.Modernizarea circulației

Zona studiata este deservita de drumul secundar - strada Mestesugarilor - care face legatura cu DJ 797; la acest drum nu s-au efectuat lucrari de modernizare in ultimii ani;primaria are in plan extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare menajera pe acest drum.

3.5.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Bilanțul teritorial de zonă se refera la ponderea constructiilor, circulatiilor si spatiilor verzi din totalul terenului.

Suprafata de teren totala din arealul studiat este: 77.706 mp. Suprafata propusa pentru reglementare este de 45.076 mp.

BILANT TERITORIAL:

Suprafata Constructii	22.538,00 mp	50%
Suprafata Circulatii	13.522,80 mp	30%
Suprafata Spatii verzi	9.015,20 mp	20%
Total	45.076,00 mp	100%

Principalele reglementari urbanistice:

$$A_{\text{teren}} = 45.076,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Regim de inaltime max.} = \text{S/D+P+2E}$$

(S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj), si nu va depasi **12,00 m**, in punctul cel mai inalt, la cornisa **15,00 m**, in punctul cel mai inalt, la coama acoperisului.

$$\text{POT}_{\text{max}} = 50\%$$

$$\text{CUT}_{\text{max}} = 1.5$$

$$H_{\text{gard max}} = 2.50 \text{ m}$$

$$\text{Retragere la strada min} = \text{min. } 3.00 \text{ m}$$

$$\text{Retrageri laterale} = \text{cod civil}$$

$$\text{Retragere spate} = \text{cod civil}$$

$$\text{Parcaj autoturisme}_{\text{min}} = 1 \text{ loc la } 150 \text{ mp AD}$$

$$\text{Zona verde}_{\text{min}} = 20\% \text{ din supraf. totala a lotului}$$

$$\text{Zona functionala} = \text{depozitare, servicii tehnice si productie}$$

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă: se propun lucrări de extindere a rețelei existente pe DJ 797 si racordare la aceasta.

• Canalizare: se propun lucrări de extindere a rețelei existente pe DJ 797 si racordare la aceasta, pana atunci folosindu-se bazin vidanjabil – individual cu respectarea restrictiilor privind normele de igiena si cele de protectia mediului.

• Alimentare cu energie electrică: se propune racordarea la rețeaua existenta in zona.

• Telecomunicații: se propune racordarea la rețelele existente in zona.

• Alimentare cu căldură: se propune realizarea de sisteme proprii.

• Alimentare cu gaze naturale: se propun lucrări de extindere a rețelei existente la DN1 si racordare la aceasta.

• Gospodărie comunală: se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice.

3.7.Protecția mediului

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc) se propun urmatoarele masuri:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare

majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul din zona studiata apartine domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice.

Terenul din zona de circulatii rutiere apartine domeniului public.

Se propun transferuri de teren din proprietate privata in proprietate publica pentru asigurarea unui profil stradal de min.9,00 m.

4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

- *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:*

În prezent PUG-ul prevede pentru aceasta zona funcțiuni de depozitare și servicii. Se propune ca pe terenul studiat să se completeze funcțiunile existente cu funcțiuni de producție.

- *Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:*

- modernizarea infrastructurii existente (drumuri, echipare tehnico-edilitară)

- extinderea infrastructurii existente cu propuneri de extinderi de rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, rețele de alimentare cu gaze naturale.

- *Priorități de intervenție:*

- modernizarea utilitatilor tehnico-edilitare existente

- extinderea utilitatilor tehnico-edilitare

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:*

Având în vedere că zona studiată este destinată dezvoltării localității din punct de vedere economic propunem în viitor modernizarea căilor de acces pentru a optimiza fluxurile auto.

5. ANEXE

Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism și Avizul prealabil de Oportunitate.

Intocmit:

arh. Dorin-Florian LETEA



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA(FOSTA
FERMA) TARIAN**

loc. Tarian, str. Mestesugarilor, com. Girisu de Cris, jud. Bihor

**CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE**

Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism are rolul de a stabili reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si reguli de construibilitate necesare eliberarii Certificatelor de Urbanism si Autorizatiilor de Construire.

RLU are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității. Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Baza legală a elaborării:

Documentele care au stat la baza RLU:

- Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul 176/N/16.08.2000 privind modul de întocmire a planurilor urbanistice zonale
- H.G. 525/1996-Regulamentul General de Urbanism

Domeniul de aplicare:

Unitățile Teritoriale de Referință(UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUG, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcționala; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Proprietarii terenului, au solicitat întocmirea unei documentații, faza Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru introducerea teren în intravilan pentru construirea sala de evenimente si imprejmuire teren, in sat Tauteu, comuna Tauteu. *Tarian com. Girisu de Cris*

Suprafata terenului studiat-reglementat: 45076,00 mp

Relieful în zona studiată este cel caracteristic de tip ses.

Condițiile climatice caracteristice respectivei zone a Județului Bihor, sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și umiditate.

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Pentru pastrarea integritatii mediului se vor lua masuri de diminuare pana la eliminare a factorilor care ar duce la poluarea mediului inconjurator.

In prezent, nu exista in zona un patrimoniu construit sau patrimoniu natural.

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

Se vor intocmi studii geotehnice pentru fiecare parcela pentru viitoarele constructii.

Zona nu prezinta riscuri naturale asa incat nu sunt necesare studii de risc natural.

3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Marimea lotului: min. 500 mp

Regim de inaltime maxim admis: 1S/D+P+2E

H max. la cornisa = 12m

H max. la coama = 15m

POT max.: 50,00%

CUT max.: 1.5

Retrageri: cladirile existente se vor mentine la amprenta existenta

Pentru cladiri noi :

Retragere la strada min.: 3.00 m de la limita de proprietate

Retrageri laterale minim pe o latură: cod civil

Retragere spate minim: cod civil

Parcaj auto obligatoriu: min. 1 loc. + 1 loc./10 pers.

Zona verde min. = 20 %

Inaltime gard perimetral : maxim 2,50 m

Zona functionala = agro-industrială (depozitare, servicii tehnice si productie)

Accesul la zona studiata se realizeaza din DJ 797.

Clădirile care urmează să fie realizate pe teren se vor înscrie în condițiile prevăzute pentru varianta aprobată; în acest scop C.U. eliberat pentru arealul studiat va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

Autorizarea construirii se va face pe baza DTAC elaborat de un arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile clădirilor.

Clădirile care se vor construi în zona vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și reflectarea funcțiunii:

- construirea unor volume bine proporționate;
- acoperirea cu material specific funcțiunii;
- folosirea materialelor de construcție clasice sau moderne: zidărie de cărămidă sau piatră, panouri tencuite, profilatură de piatră, profile metalice, placari cu tabla si Alucobond ș.a.;
- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- folosirea unor finisaje în culori deschise și calde;

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesul in aceasta zona se va realiza din DJ 797 (drum public) prin drumul de incinta.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Autorizarea construirii pe terenul studiat este permisă cu condiția branșării/racordării construcțiilor (noi consumatori) la rețele edilitare care sunt realizate în zona sau se vor realiza în regim propriu (fosa septica și put forat) cele care nu există.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă
 - alimentare de la put forat propriu
- Canalizarea menajeră în sistem propriu (nu există rețea publică de canalizare în zona) cu fosa septica vidanjabila (închisă ermetic)
- Telefoane
 - branșament la rețea;
- Alimentare cu energie electrică
 - racord la rețeaua publică existentă;
 - fîridă de branșament și contor măsurare consum;
- Alimentare cu gaz
 - nu este cazul (nu există rețea de gaz în zona) ;
- Alimentare cu energie termică
 - centrala termică proprie pe curent

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădiri și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a fîridelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

Marimea lotului: min. 500,00 mp

Forma parcelelor se recomandă a fi pe cât posibil dreptunghiulară.

7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Spații verzi minim 20% din suprafața totală a lotului.

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul: plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de maxim 3,0 m față de clădire;

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurime va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare a împrejurimilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejurimea spre domeniul public (de fațadă) se vor trata unitar

- înălțimea împrejurimilor va fi de maxim 2,50 m,

Materialele din care se execută împrejurimea vor fi în concordanță cu tradiția locală (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn cu interspații). Se admit pentru împrejurimile de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă sau piatră și stâlpi din metal.

b) Împrejurimile amplasate pe limitele laterale sau de spate: pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.

CAPITOLUL III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale :

1. Unitati functionale :

- Zona agro-industrială (depozitare, servicii tehnice și producție)

CAPITOLUL IV

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prescripțiile pentru fiecare zonă funcțională sunt următoarele:

- **Zona mixta** - se pot autoriza construcții noi cu funcțiunea de locuire, servicii de turism, cazare și alimentație publică pentru sala de evenimente sau mixt

Reglementari

S-a întocmit pe amplasament bilanțul teritorial în care se regăsesc valorile spațiale ale amenajării urbanistice propuse. Pe terenul luat în studiu se obține următorul bilanț teritorial, urmare a propunerilor prezentului P.U.Z.

BILANT TERITORIAL nr. cad. 52094 si nr. cad. 52095:

Suprafata Constructii	22.538,00 mp	50%
Suprafata Circulatii	13.522,80 mp	30%
Suprafata Spatii verzi	9.015,20 mp	20%
Total	45.076,00 mp	100%

CAPITOLUL V

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA(UTR)

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

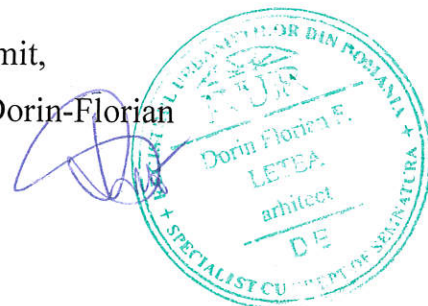
UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții. Terenul studiat nu se afla în nici un UTR fiind extravilan.

Întocmit,

Arh. Letea Dorin-Florian



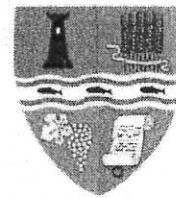


ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL



Nr. 9914 din 03.06.2020

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 325 din 03.06.2020

În scopul: - PUZ Reglementări urbanistice zonă agro-industrială (fosta fermă) Tărian

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ PRIMĂRIA GIRIȘU DE CRIȘ prin primar PAȘCA IOAN cu domiciliul²⁾ în județul BIHOR, comuna GIRIȘU DE CRIȘ, satul GIRIȘU DE CRIȘ, sectorul , cod poștal, Strada Principală, nr. 235, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0259390035, email primaria.girisudecris@cjbihor.ro, înregistrată la nr. 9914 din 12.05.2020,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Bihor, Comuna GIRIȘU DE CRIȘ, satul TĂRIAN cod poștal, -zona fostei ferme, nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin 50219,50742,50671,51256,51296,50740,50303,52315,54803,54804,55013,55108,55113,55114,55223,55224 , nr. cadastral 50219,50742,50671,51256,51296,167,380,317,54803,54804,55013,55108,55113,55114,55223,55224 .

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local GIRIȘU DE CRIȘ nr. 70 - 2014.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: în intravilanul loc. Tărian

Dreptul de proprietate: comuna Girișu de Criș-asupra terenului și SC ACVILANS GRUP SRL asupra construcțiilor, conform CF 50219; Chemx LPE SRL, conform CF 50671, 51296, Dariplant SRL, conform CF 50742, comuna Girișu de Criș-asupra terenului și SC DARISEM SRL asupra construcțiilor, conform CF nr. 51256; Girișu de Criș conform CF nr. 54803, 54804, 55108, 55113, 55114; SC Integral Limited SRL conform CF 55013; Babo Angela-Roxana, conform CF nr. 55224, SC DARISEM SRL conform CF nr. 50740; Beleniș Florin-Teodor și Beleniș Florica-Marinela, conform CF nr. 52303; Madarasz Andrei, Madarasz Maria conform CF nr. 52315 Girișu de Criș

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren cu construcții

Destinația propusă: zonă agro-industrială, depozite, servicii

Rangul localității : V - în conformitate cu Legea nr. 351/2001-art. 2, alin(2)-Secțiunea a IV-a, Rețeaua de Localități

*1) Numele și prenumele solicitantului

*2) Adresa solicitantului

*3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul cu numerele cadastrale 50219, 50742, 50671, 51256, 51296, 167, 380, 317, 54803, 54804, 55013, 55108, 55113, 55114, 55223, 55224 este situat în intravilanul loc. Tărian, în fosta fermă. Conform PUG Tărian terenul este situat în UTR nr.4, subzonele Sp-spații plantate, SP2-zone agrement, sport, turism: în zonă cu servicii turistice propuse este obligatoriu PUD sau PUZ; SP3- perdele de protecție pentru a masca incinta de la drumurile publice. Parcelele au acces la drumul public cu nr.cadastral 55108 care este proprietate publică a comunei Girișu de Criș, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.55108 din 27.04.2020, care face legătura cu drumul județean DJ 797 cu nr.cadastral 55718. Se dorește reglementarea urbanistică a parcelelor.

PUZ-ul se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din: - HGR 525 din 1996; - Legea nr. 350/2001; - Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); - Ordin OMS nr. 119 din 2014; - Codul Civil; PUG- Tărian. Prin PUZ se vor stabili: regimul de construire; indicatorii urbanistici: POT, CUT; retrageri de la limitele de proprietate; accesul din drum.

Planul de situație se va întocmi pe suportul PUG-ului Tărian aprobat, cu figurarea destinației parcelelor învecinate, profilele transversale ale drumurilor de acces.

S-a emis Aviz Favorabil al comunei Girișu de Criș cu nr.2820 din 22.05.2020, înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr.11082 din 26.05.2020, conform căruia terenul nu are regim de protecție și nu afectează rețelele edilitare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru**:

- PUZ Reglementări urbanistice zonă agro-industrială (fosta fermă) Tărian

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

certificatul de urbanism

dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ - Acord autentificat coproprietari și proprietari

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☒ - aviz custode zona protejată Natura 2000 (dacă e

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

cazul; se va figura zona de protecție)

☒ - acord administrator drum de acces (dacă intervin

modificări)

☒ - acord bănci ipotecare

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

3. Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ - CTATU din cadrul C.J. Bihor

4. Studii de specialitate:

☒ - Documentația de urbanism PUZ

☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

Pásztor Sándor

L.S.....



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Carmen Soltănel

.....

ÎNTOCMIT,

Maria Jurje

.....

ARHITECT ȘEF,

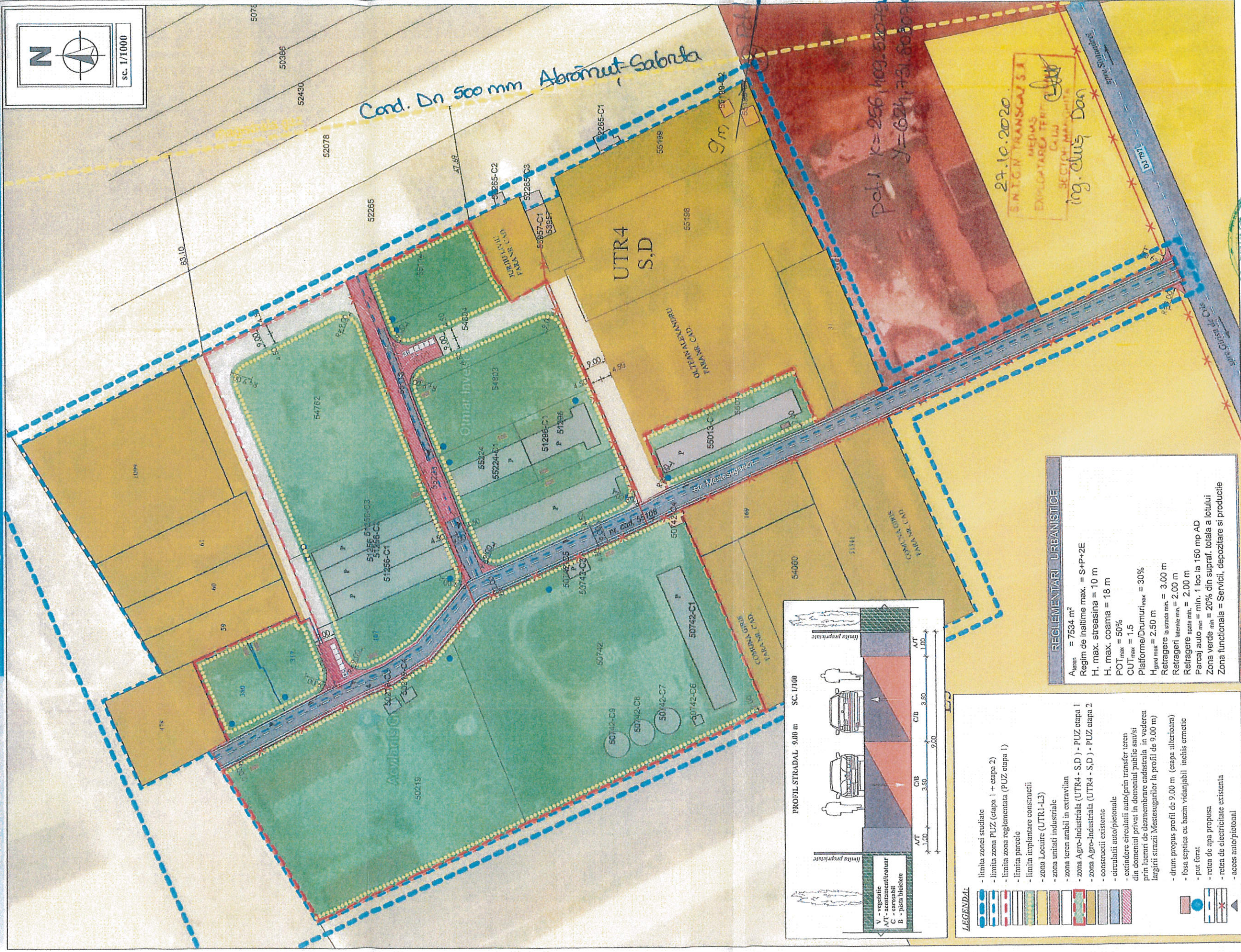
Simon Maria

.....

Achitat taxa de 0 lei, conform **scutit** nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului la data de

Cu nr. 325/03.06.2020



SUPRAFETE STUDIIATE PRIN PUZ	
Etapa 1	45076 m ²
Etapa 2	32630 m ²
Total	77706 m ²

SUPRAFEETE	EXISTENT	%	PROPIUS	%
CONSTRUCTII	5675 m ²	12,59	25230 m ²	50
PLATFORME/UMURI	4727 m ²	10,49	13522,8 m ²	20
SPATII VERZI AMENAJATE	0 m ²	0	5015,2 m ²	30
SPATII NEAMENAJATE	34674 m ²	76,92	0 m ²	0
TOTAL	45076 m ²	100	45076 m ²	100

Verificator/Insh.	Nume	Semnatura	Certificat	Referință documente/ Raport de expertiză tehnică	Pr. Nr.
					06/2020
S.C. COLONNA PROIECT S.R.L. ORADEA 405/620, 1994 p-la București, nr. 47 tel/fax 0359-401471, 072 123277				COMUNA GRISU DE CRIS P.U.Z. - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA AGROINDUSTRIALA (FOSTA FERMA) TABLAN (loc. Tablan, art. Meșteșugilor (zona fostei Ferme), com. Grisiu de Cris, jud. Bihor	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arch. Dorin LETEA			scara:	4/U
PROIECTANT	arch. Dorin LETEA			PLAN DE SITUATIE	
INTOCMIT	arch. Dorin LETEA			REGLEMENTARI SI UTILITATI	
				1/1000	