ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA OLCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OLCEA
email registratura@comunaolcea.ro

Comp A. Dos.1

HOTĂRÂREA NR. 114
din 26 noiemebrie 2021

aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTERE SI INGRAȘAREA SUINE "

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 6739/22.11.2021 al Primarului comunei Olcea

Raportul de specialitate al compartimentului urbanism

Certificatul de urbanism nr. 762/16.07.2021 eliberat de Consiliul județean Bihor,

Văzând temeiul juridic al :

-prevederile art. 271 lit. c), art. 29 alin. (21), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 481 alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism;

-prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-P.U.G. al comunei Olcea , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al nr. 10/22.02.2019

-prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Raportul comisiilor pe domenii de activitate ,

In baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterior

Consiliul local al comunei Olcea , **cu unanimitatea de voturi a celor 11 consilieri** prezenți , din totalul de 11 în funcție ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției " CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTERE SI INGRAȘAREA SUINE ", inițiatori S.C PIEMONTUL CODRULUI SRL ,pe nr. cad. 54119- 17.570mp ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Valabilitatea documentației de urbanism este de 4 ani, de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2 Hotărârea însoţită de documentaţia de aprobare a PUZ , se va transmite către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.

Art. 3 Prezenta se comunică:

-Instituția Prefectului-judetul Bihor
-Primar
- OCPI Bihor
-S.C.PIEMONTUL CODRULUI SRL, d-lui Coșa Marcel-Adrian
- site

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Cristian Plev

SECRETAR GENERAL,
Valerica Ilieș

CL/IV
EX: 5

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Salonta

Cod verificare
100106650616

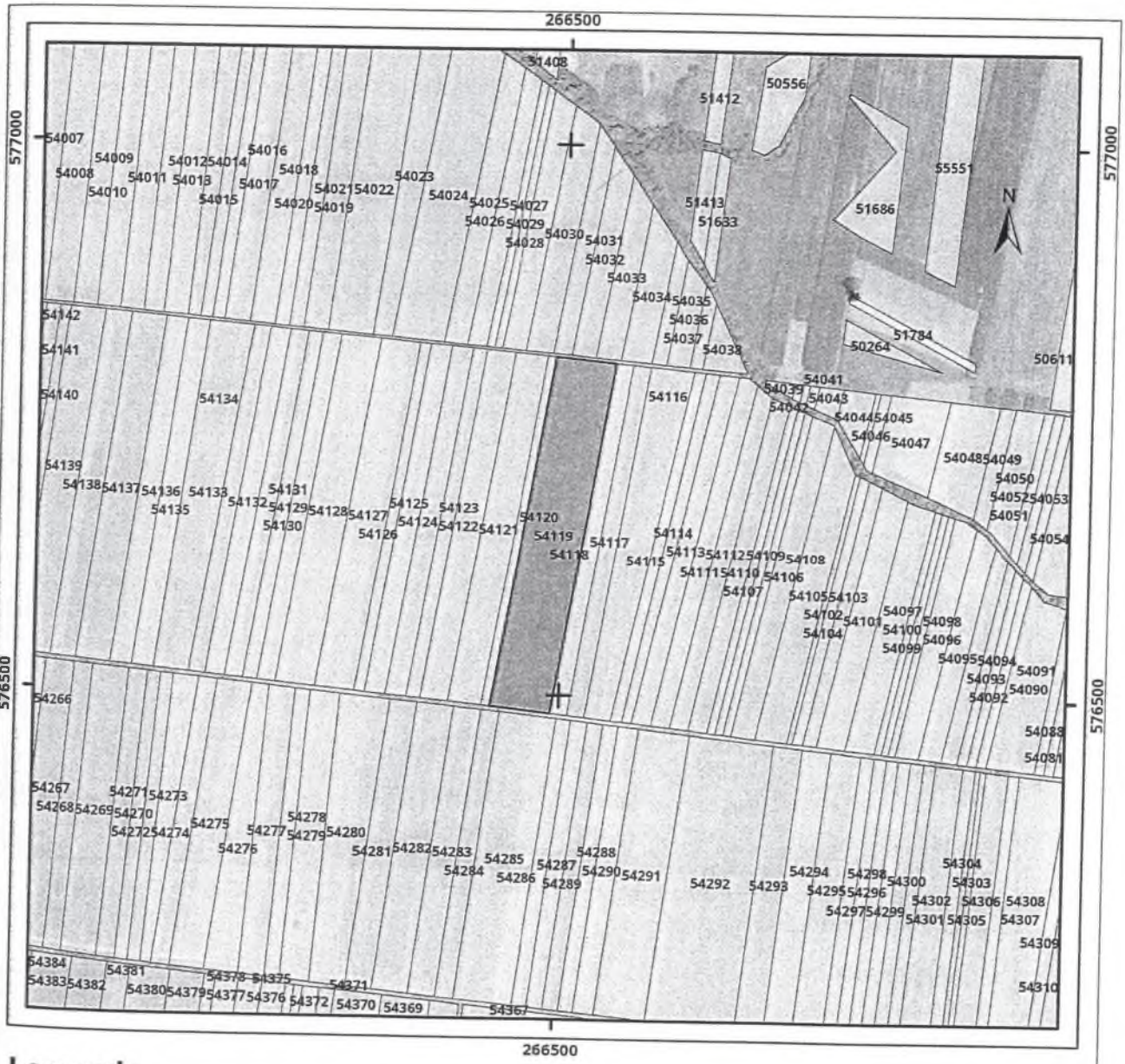
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **54119**, UAT Olcea / BIHOR, -

Nr.cerere	31088
Ziua	06
Luna	08
Anul	2021

Teren: 17.570 mp
Intravilan -NU; Extravilan -DA;
Categoria de folosinta(mp): Arabil 17570mp

Plan detaliu



Legenda

Imobil — Intravilan — Legea 5
UAT — Legea 17 — Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Salonta

Nr. cerere	31087
Ziua	06
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106650028

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54119 Olcea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54119	17.570	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1936 / 29/01/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Olcea); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 54119 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1509.	A1
2458 / 05/02/2021		
Act Notarial nr. contract de donatie aut 148, din 02/02/2021 emis de NP Szasz Denes Albert;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **DELIMAN OCTAVIAN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
27928 / 29/06/2021		
Act Notarial nr. Act de constituire a dreptului de superficie aut 881, din 28/06/2021 emis de NP Fildan Teodora Iulia:		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEasupra terenuluipe o perioada de 15 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PIEMONTUL CODRULUI SRL**, CIF:39786680	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54119	17.570	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	17.570	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	266.491,696 576.809,457	2	266.491,299 576.809,496	0.399
2	266.491,299 576.809,496	3	266.438,456 576.489,227	324.599
3	266.438,456 576.489,227	4	266.492,314 576.483,422	54.17
4	266.492,314 576.483,422	5	266.545,242 576.804,211	325.126

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	266.545,242 576.804,211	1	266.491,696 576.809,457	53.802

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/08/2021, 11:00

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcţia Arhitect Şef
Nr.24994/ 19.11.2021

Ca urmare a cererii adresate de **SC PIEMONTUL CODRULUI SRL prin COŞA MARCEL-ADRIAN,** cu domiciliul/sediul*2) în judeţul ARAD, municipiul /oraşul/ comuna ALMAŞ ,sat ALMAŞ, cod poştal, str., nr.279,bl., sc., et. , ap., telefon /fax ., e-mail , înregistrată la nr.24994 din 12.11.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 165 în şedinţa CTUAT din data 18.11.2021

pentru Planul urbanistic zonal 3) **PUZ – Construire fermă pentru creştere şi îngrăşare suine, în sat UCURIŞ pe nr.cadastral 54119** generat de imobilul *4) cu nr.cadastral 54119 în suprafaţă totală de 17570,0mp, sat UCURIŞ, comuna OLCEA, Jud.Bihor

Iniţiatori: **SC PIEMONTUL CODRULUI SRL**

Proiectant: **arh. CREŢU N.NICOLAE,** specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.C6

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: teren cu categoria de folosinţă arabil, în extravilan, în suprafaţă 17570,0mp şi este delimitat la N şi S de drumuri de exploatare agricolă, necadastrate; la V şi E de terenuri arabile în extravilan, proprietate privată. Accesul se face din drumurile de exploatare agricolă situate la nordul şi sudul parcelei, drumuri de pământ cu acces la DJ 792A.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: Teren arabil în extravilan

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse: **TRUP – Intravilan – A - zona unităţi agrozootehnice**

1.Terenul studiat cu nr.cadastral 54119 este arabil în extravilan, având suprafaţa totală de 17570,0mp. Se propune **introducerea terenului în intravilan** în vederea construirii unei ferme pentru creşterea şi îngrăşarea suinelor, cu o capacitate de 790 capete în 3, 5 cicluri pe an. **Reglementări:** POTmax.=50,0%, CUTmax.=0,75; Regim de înălţime P, P+1E, P+2, S/D+P+1, S/D+P+2 cu Hmax.-15,0m; limită de implantare faţă de căile de acces-min.10,0m, retrageri laterale-conform codului civil, retragere posterioară-min.10,0m; înălţime gard perimetral 2,5m; parcările se vor realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spaţii verzi amenajate conform HG 525/1996-min.20% din suprafaţa lotului, conform Planşei U2– Reglementări urbanistice şi reţele edilitare, întocmită de către SC Sandex SRL, arh. Dogaru Daniel.

- circulaţii şi accese: Accesul pietonal şi auto se face din drumurile de exploatare agricolă, necadastrate, în administrarea comunei Olcea cu acces la DJ 792A care se vor reglementa pentru un profil de 7,0m şi vor fi pietruite.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică se va face prin branşare la reţeaua existentă în zonă prin intermediul unui post de transformare, apă-puţ forat existent, amplasat în incintă; canalizare-bazin vidanjabil şi lagune de stocare dejecţii, încălzirea - prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 18.11.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

După aprobare PUZ, conform art.47^1din Legea 350/2001, primăria va transmite HCL de aprobare PUZ însoţită de documentaţia de aprobare către OCPI Bihor în vederea actualizării suprafeţei din intravilan (TRUP).

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.762 din 16.07.2021, emis de CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR.

ARHITECT

Arhitect-şef,

S.C. SANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei | nr. 33 | bl. B58 | ap. 4 | Oradea | Bihor | tel: 0741 359 233
CUI 2720091 | J05/364/1991

PROIECT NR. 649 / 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTERE ȘI ÎNGRĂȘARE SUINE

AMPLASAMENTUL OBIECTULUI DE INVESTIȚII ȘI ADRESA
com. Olcea, sat. Ucuriș, FN, nr. cad. 54119 , jud. Bihor

BENEFICIARUL LUCRĂRILOR
SC PIEMONTUL CODRULUI SRL
com. Almaș, sat Almaș, nr. 279, jud. Arad

DATA
2021

PROIECTANTUL LUCRĂRILOR
S.C. SANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei, nr. 33, bl. B58, ap. 4, Oradea, Bihor
Proiect nr. 649 / 2021

ÎNTOCMIT
arh. stg. Cristian-Vlad DOGAR

VERIFICAT
arh. Nicolae CRE[illegible]

Nicoale N. CREȚU arhitect D E C₀

S.C. SANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei | nr. 33 | bl. B58 | ap. 4 | Oradea | Bihor | tel: 07
CUI 2720091 | J05/364/1991

BORDEROU

1. PIESE SCRISE
   - NOTĂ DE PREZENTARE / FOAIE DE GARDĂ
   - BORDEROU GENERAL PUZ
   - VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE
   - VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PU

2. PIESE DESENATE
   - U0 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (sc. 1:10000, 1:15000)
   - U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ (1:1500)
   - U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI REȚELE EDILITARE (sc. 1
   - U3 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR (1:1500)
   - U4 – PLAN DE SITUAȚIE – DISTANȚĂ INTRAVILAN (1:5000)

S.C. SANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei | nr. 33 | bl. B58 | ap. 4 | Oradea | Bihor | tel: 0741 359 233
CUI 2720091 | J05/364/1991

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:
CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTERE ȘI ÎNGRĂȘARE SUINE

Beneficiar:
SC PIEMONTUL CODRULUI SRL

Proiectant:
SC SANDEX SRL

Data:
2021

1.2. Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 762 din 16.07.2021 emis de Consiliul Județean Bihor, este necesară întocmirea unui P.U.Z. și R.L.U. aferent care să fundamenteze eliberarea de autorizații de construire și/sau desființare pe terenul de la adresa: com. Olcea, sat. Ucuriș, FN, nr. cad. 54119 , jud. Bihor.

Lucrarea va fi supusă spre aprobare Primăriei Olcea – Departamentul Urbanism, Consiliul Județean Bihor – Instituția Arhitectului Șef, Consiliului Local Olcea și a altor organisme interesate. Construcția sau construcțiile ce urmează a fi realizate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. vor fi concepute având în vedere prevederile de mai jos.

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în:

- reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan, pentru funcțiunea de zonă unități agrozootehnice;
- reglementarea accesului pe teren, a parcajelor și a echipării tehnico-edilitare;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (valori maxime și/sau minime);
- reglementarea înălțimii clădirilor;
- stabilirea altor reglementări solicitate prin avizul de oportunitate.

Partea desenată a P.U.Z. are la bază măsurătorile topografice realizate de ing. topo. Vlăduț Daniel pentru nr. cad. 54119, terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism, precum și pentru zona înconjurătoare.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit ca surse de documentare următoarele documente: P.U.G. Olcea, măsurătorile topografice amintite mai sus și alte hărți sau surse digitale. Având în vedere amploarea și impactul potențial redus al propunerii, nu s-au întocmit alte studii de fundamentare.

S.C. SANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei | nr. 33 | bl. B58 | ap. 4 | Oradea | Bihor | tel: 0741 359 233
CUI 2720091 | J05/364/1991

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:
CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTERE ȘI ÎNGRĂȘARE SUINE

Beneficiar:
SC PIEMONTUL CODRULUI SRL

Proiectant:
SC SANDEX SRL

Data:
2021

1.2. Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 762 din 16.07.2021 emis de Consiliul Județean Bihor, este necesară întocmirea unui P.U.Z. și R.L.U. aferent care să fundamenteze eliberarea de autorizații de construire și/sau desființare pe terenul de la adresa: com. Olcea, sat. Ucuriș, FN, nr. cad. 54119 , jud. Bihor.

Lucrarea va fi supusă spre aprobare Primăriei Olcea – Departamentul Urbanism, Consiliul Județean Bihor – Instituția Arhitectului Șef, Consiliului Local Olcea și a altor organisme interesate. Construcția sau construcțiile ce urmează a fi realizate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. vor fi concepute având în vedere prevederile de mai jos.

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în:

- reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan, pentru funcțiunea de zonă unități agrozootehnice;
- reglementarea accesului pe teren, a parcajelor și a echipării tehnico-edilitare;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (valori maxime și/sau minime);
- reglementarea înălțimii clădirilor;
- stabilirea altor reglementări solicitate prin avizul de oportunitate.

Partea desenată a P.U.Z. are la bază măsurătorile topografice realizate de ing. topo. Vlăduț Daniel pentru nr. cad. 54119, terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism, precum și pentru zona înconjurătoare.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit ca surse de documentare următoarele documente: P.U.G. Olcea, măsurătorile topografice amintite mai sus și alte hărți sau surse digitale. Având în vedere amploarea și impactul potențial redus al propunerii, nu s-au întocmit alte studii de fundamentare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Comuna Olcea este situată în județul Bihor, la 55 km față de municipiul Orade
97, cu legătură la DJ 792A, la limita sudică a județului Bihor, la graniță cu județul Arad.
administrativă de 42,94 km² și este formată din patru sate: Olcea (reședința de co
Hodișel și Ucuriș. Comuna este atestată documentar din anul 1552.[1]

Satele Olcea, Călacea au o dispunere organică a locuințelor de-a lunugul străz
principale. La fel este și în cazul satului Ucuriș, dar în acest caz mai apare o stradă secund
cea principală. Satul Hodișel are o dispunere neregulată în teritoriu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată și terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. se află în extravilanul s
în partea de nord-vest, la vest de drumul DJ 792A, drumul care face legătura dintre Leș, Tir
în zonă de terenuri agricole aflate în extravilan.

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu se află în zone de protecție.

Terenul care face obiectul P.U.Z. are acces la DJ 792A, prin drumuri de exploata
necadastrate, aflate în administrarea Primăriei Comunei Olcea.

Drumul de exploatare este de pământ, drumul județean este asfaltat și nu conține
rețelelor edilitare ale localității.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul din amplasament coboară lin dinspre sud spre nord, diferența maximă de înăl
de aproximativ 90 cm. În proiectul construcției sau construcțiilor și executarea acestora se v
considerare recomandările menționate în studiul geologic.

2.4. Circulația

DJ 792 A este o șosea locală cu trafic redus, fiind drumul care face legătura dintre din
Tinca și Bocsig. În prezent drumul este asfaltat. În zonă există circulație rutieră, cea pietonală fă
se neorganizat, având în vedere caracterul extravilan al zonei. Drumul de exploatare este cu trafic
fiind în prezent de pământ și fără un profil asigurat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată predomină terenurile agricole aflate în extravilan, fără construcții, proprii
privată.

Nu există în zona studiată parcele de teren cu zonificarea funcțională de parc, spații plant
agrement sau sport.

În vecinătatea amplasamentului nu există surse de poluare, monumente istorice sau si
arheologice și nici terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordi
publică și siguranță națională.

2.6. Echiparea edilitară

Nu există rețele edilitare în zonă.

1 https://comunaolcea.ro/

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii aviz de oportunitate

În urma cerinței înaintate de beneficiar, s-a depus documentația în vederea obținerii avuzului de oportunitate în vederea elaborării prezentului P.U.Z.. Avizul favorabil 69 din 16.08.2021 emis de Consiliul Județean Bihor – Direcția Arhitect Șef menționează condițiile în care se aprobă P.U.Z..

3.2. Prevederi existente ale P.U.G.

Folosința actuală și destinația stabilită prin P.U.G. și C.F. a terenului studiat este de arabil în extravilan.

Regimul juridic al terenului:
Teren proprietate privată a SC PIEMONTUL CODRULUI SRL, situat în extravilan conform C.F. și C.U..

Regimul economic al terenului, conform Certificatului de Urbanism:
Folosință actuală: arabil, neîmprejmuit

Regimul tehnic al terenului:
Datorită poziționării în extravilan, solicitarea beneficiarului intră sub incidența art. 32, alin (1), lit. c din Legea 350/2001.

3.3. Modernizarea circulației

Se va asigura un profil de minimum 7 m pentru drumurile de exploatare agricolă. De asemenea, drumurile vor fi pietruite.

3.4. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin P.U.Z. se va reglementa un singur teren, anume nr. cad. 54119.
Reglementările de mai jos sunt redate textual și/sau grafic pe planșa U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI REȚELE EDILITARE.
Se propune zonificarea parcelei de teren studiate pentru A - zonă unități agrozootehnice (pentru fermă de creștere și îngrășare suine).

Asigurarea accesului, parcajelor și utilităților:
- se va asigura accesul pietonal și carosabil de pe drumul public de exploatare agricolă de la sud;
- necesarul de parcaje va fi stabilit conform HG 525/1996, anexa 5 – art. 5.12 din Anexa 5 la RGU;
- asigurarea utilităților este detaliată în capitolul 3.5.;
- deșeurile menajere rezultat din spațiile administrative vor fi colectate selectiv în containere sau pubele și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o firmă de salubrizare.

Indicatori urbanistici obligatorii:
- P.O.T.: max. 50 %
- C.U.T.: max. 0,75

Limite de implantare:
- retragere față de aliniament: min. 10,0 m
- retrageri dreapta: Cod Civil
- retragere stânga: Cod Civil
- retragere spate: min. 10,0 m

Regimul de înălțime și înălțimea clădirilor:
- regim de înălțime: P, P+1, P+2, (S/D)+P, (S/D)+P+1,(S/D)+P+2
- înălțimea maximă: 15,0 m (măsurată de la cota trotuarului de gardă până î
înalt al clădirii)

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă: se va face prin racordare la puț forat existent, amplasat
de apă va fi echipată cu un rezervor tampon de 3 mc, pentru asigurarea necesa
consumuri de vârf.

Canalizare: se vor folosi rezervoare vidanjabile impermeabile și lagună de stocare

Alimentarea cu energie electrică: se va face prin racordare la rețeaua electrică
intermediul unui post de transformare.

Încălzirea: se va face prin centrală termică proprie

3.6. Obiective de utilitate publică

Având în vedere dimensiunea profilului stradal în proximitatea terenului care fa
prezentului PUZ, este necesar ca părți ale anumitor terenuri să fie trecute din proprietate
proprietate publică. Proprietatea asupra terenurilor este prezentată și în planșa U3. În această
cedate fâșiile de teren aferente nr. cad. 54119, restul terenului necesar pentru asigurarea p
drum urmând să fie trecut în proprietate publică prin cedare la o fază ulterioară sau prin exprop

Terenul cu nr. cad. 54119 va ceda 191 mp în vederea asigurării profilului stradal
drumurile de exploatare. Suprafața rezultată a terenului este de 17 379 mp.

3.7. Date suplimentare pentru avizare

3.7.1. Distanțe față de vecinătăți

Distanțele față de intravilanul satului Ucuriș sunt date sunt în conformitate cu măsu
topografice realizate de ing. topo. Vlăduț Daniel și conform geoportal. Cel mai apropiat punct al te
se află la aproximativ 622 m de limita intravilanului satului Ucuriș.

3.7.2. Fluxul tehnologic și clădiri propuse

Activitățile desfășurate vor fi specifice unei ferme de creștere și îngrășare suine. Vor fi un n
de 5 angajați, într-un singur schimb. Materialele nedorite rezultate în urma utilizării spațiului v
ambalaje și resturi menajere specifice unor spații administrative.

Fluxul tehnologic este următorul:
1. Pregătirea adăpostului (halei):
- dezinfectare
- verificarea bunei funcționări a:
  - echipamentelor de hrănire, adăpare, climatizare
  - instalațiilor sanitare și electrice
2. Achiziționarea purceilor (25-30 kg) și cazarea lor în boxele din hală
3. Hrănirea, adăparea, asigurarea bunăstării
4. Abatorizarea (condiționarea) animalelor
5. Valorificarea (vânzarea carcaselor)

Terenul va fi împrejmuit perimetral și în interiorul incintei pentru restricționarea și controlul
accesului la obiectele de investiție proiectate. Construcțiile vor fi distribuite conform fluxului tehnologic,
pe toată suprafața terenului, astfel:
- dezinfector rutier;
- cântar auto;

- abator porci;
- hală creștere și îngrășare suine;
- silozuri depozitare furaje;
- rezervoare vidanjabile;
- lagună stocare dejecții (capacitate min. 600 mc);
- post de transformare;
- rețele utilități de incintă;

Corpul de clădire abator porci va conține:
- zona murdară:
    - acces porci – asomare;
    - sângerare;
    - depilare;
    - flambare;
    - curățare;
- zona curată:
    - eviscerare;
    - despicare;
    - control;
    - clasificare;
    - suspecte, confiscate (t = 0-4 °C);
    - zvântare;
    - două depozite răcire (t = 0-4 °C);
    - oficiu expediție;
- zona subproduse:
    - depozit subproduse nedestinate consumului uman – S.N.C.U. (t = 0-4 °C);
    - depozit frigorific viscere (t = 0-4 °C);
    - mățărie;
    - vestiar (vestiar negru, grup sanitar, vestiar alb);
    - expediție intestine, S.N.C.U.;
- vestiar personal abatorizare (vestiar negru, grup sanitar, vestiar alb);
- veterinar (hol acces, birou și grup sanitar);
- spațiu tehnic;

Hala creștere și îngrășare suine va conține:
- zona administrativă cu filtru sanitar:
    - hol;
    - birou expediție;
    - grup sanitar vizitatori;
    - vestiar personal hală (vestiar negru, grup sanitar, vestiar alb);
    - hol zonă personal;
    - oficiu pentru servirea mesei;
    - birou medic veterinar;
    - spațiu tehnic;
    - magazie;
- zona cazare suine:
    - 30 boxe (26-28 mp fiecare);
    - culoar circulație;
- zona tratament și necropsie:
    - boxe izolare si tratament;

Capacitatea de cazare va fi 790 capete, în 3,5 cicluri pe an, durata unui ciclu fiind
Greutatea de sacrificare (condiționare) va fi de 110 kg.

Cadavrele suinelor vor fi evacuate din hală și depozitate în lăzi frigorifice în spațiul special pentru aceasta (necropsie) și vor fi preluate pentru incinerare de către unități specializ bază de contract încheiat între părți.

Pardoseala la boxe va fi prevăzută cu zonă grătare pentru evacuarea dejecțiilor.

Conform codului de bune practici, pentru un porc la îngrășat este necesar un volum de 0, mc/lună pentru depozitarea dejecțiilor. La o capacitate de 790 de capete rezultă un volum mi aprox. 200 mc / lună. Capacitatea minimă menționată mai sus a fost calculată pentru trei l stocare.

Apele uzate de la grupuri sanitare și/sau vestiare (atât din clădirea abatorului cât și din cl halei pentru creștere și îngrășare suine) se vor colecta în bazine vidanjabile impermeabile.

3.7.3. Modul de asigurare și distribuție a apei potabile și industriale

În activitatea desfășurată în spațiile proiectate, se folosește apă industrială pentru igieniz halei pentru cazarea suinelor. Ca sursă de apă potabilă se va folosi un puț forat existent, amplas incintă. Consumul estimativ de apă se va stabili pe baza unui breviar de calcul, realizat în e D.T.A.C. / PTh a proiectului.

3.7.4. Natura (denumirea) și cantitățile (debitele) medii de reziduri gazoase, lichide și sol rezultate din procesele tehnologice

Reziduurile solide rezultate din procesul administrativ sunt ambalaje din hârtie, carton și plast aproximativ 0,5 mc/lună.

Reziduurile lichide rezultate din activitatea menționată anterior sunt reziduurile fecaloi menajere. Conform normativelor în vigoare, cantitatea de apă consumată este de 60l/pers/zi x persoane, din care se consideră 80% cantitate evacuată în sistemul de canalizare proprie. Rezultă cantitate de 0,24 mc apă uzată/zi.

Reziduurile gazoase rezultate din activitățile menționate mai sus sunt cele datorate evacuări fumului rezultat în urma arderii peleților precum și cele datorate colectării dejecțiilor în lagune.

Reziduurile solide rezultate în urma procedurilor de tratament medical a suinelor se vor colecta separat în containere închise și vor fi predate către unități specializate în gestionarea și/sau neutralizarea acestor deșeuri.

3.7.5. Modul de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor uzate, fecaloid menajere și a gunoiului menajer

Apele uzate fecaloid menajere rezultate în urma activității administrative vor fi coletate în rețeaua de canalizare proprie, rețea care va fi branșată la rezervoare vidanjabile.

Gunoiul menajer rezultat din procesul administrativ va fi colectat în containere sau pubele închise și prin grija beneficiarului va fi dus la o groapă de gunoi autorizată de către o unitate specializată în prestarea unor astfel de servicii, pe baza unui contract între părți.

3.7.6. Asigurarea de anexe sanitare, modul de asigurare a iluminatului, microclimatului, ventilației

Construcțiile fermei sunt amintite mai sus. Atât în cazul halei, cât și a abatorului, vor exista vestiare pentru personal, care vor conține vestiare albe, vestiare negre și grupuri sanitare, echipate corespunzător. De asemenea, în cadrul halei va exista și un oficiu pentru luarea mesei.

Iluminatul se va face natural, prin ferestre și artificial (acolo unde este necesar) prin corpurile de iluminat.

Ventilația se va realiza natural în spațiile destinate activității personalului prin ochiurile mobile ale ferestrelor. Pentru spațiul destinat creșterii și îngrășării suinelor, ventilarea ochiurile mobile ale ferestrelor, cât și artificial acoperișului.

personalului angajat se vor utiliza echipamente de climatizare în funcție de opțiunea beneficiarului.

Golurile ferestrelor vor fi prevăzute cu plase împotriva pătrunderii insectelor și rozătoarelor. Pentru protejarea în perioadele reci ale anului, ferestrele vor fi prevăzute la exterior cu obloane acționate mecanic.

Încălzirea în spațiile administrative se va face prin radiatoare electrice, iar apa caldă menajeră va fi asigurată prin panouri solare și boiler electric.

3.7.7. Protecția Mediului

Prin prezentul P.U.Z. se are în vedere conservarea și valorificarea potențialului natural al zonei prin:

- racordarea clădirilor la rezervore vidanjabile impermeabile îngropate, eliminând astfel riscul de poluare a solului; de asemenea, canalizarea pluvială va ri realizată astfel încât să nu afecteze nici construcțiile de pe teren și nici mediul, fiind colectată pe terenul beneficiarului;
- spațiul liber de construcții va fi amenajat în spații verzi și platforme betonate în vederea parcării autoturismelor; spațiul verde va fi amenajat într-un mod coerent și care să ridice calitatea spațială a amplasamentului;
- gunoiul menajer rezultat din zona administrativă va fi depozitat în containere sau pubele într-un loc amenajat în acest sens pe teren, acestea urmând să fie golite la intervale regulate, prin grija beneficiarului.

Bilanțul teritorial propus, faza P.U.Z. este următorul:

suprafață teren	17 379 mp	100 %
construcții	max. 8 690 mp	max. 50 %
alei, platforme betonate sau pavate	max. 5 213 mp	max. 30 %
spații verzi	min. 3 476 mp	min. 20 %

3.7.8. Îmbunătățiri Funciare

Pe terenul studiat sau în imediata vecinătate a acestuia nu există lucrări de îmbunătățiri funciare.

3.7.9. Administrator drum

Accesul se va face din drumul de exploatare agricolă de la sud, aflat în administrarea Primăriei Comunei Olcea.

4. CONCLUZII

Reglementările propuse au la bază R.G.U. și Avizul de Oportunitate nr. 69 din 16.08.2021. P.U.Z. aprobat constituie act de autoritate al administrației publice locale.

4.1. Categorii de costuri

Toate costurile aferente investițiilor și/sau lucrărilor ce se vor face pe terenul proprietate privată a beneficiarului vor fi suportate de acesta.

S.C
Str
CU

...ANDEX S.R.L.
Str. Transilvaniei | nr. 33 | bl. B58 | ap. 4 | Oradea | Bihor | tel: 0741 359
CUI 2720091 | J05/364/1991

Gre

spe
baz

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AF
P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

mc
ap
str

1. Rolul R.L.U.

Prezentul R.L.U. are rolul de a reda reglementările stabilite prin P.U.Z. și de a form

ha

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului R.L.U. stau:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghid al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Avizul de Oportunitate nr. 69 din 16.08.2021 emis de Consiliul Județean Bihor.

3.

h
ir
D

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de față se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z., terenul cu nr. cad. 54119.

3
r

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului n construit

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. și R.L.U. nu se află într-o zonă de pro patrimoniului natural și construit. Prin amenajarea terenului se vor asigura spații verzi am corespunzător.

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

Construcțiile realizate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. și R.L.U. vor fi re conform normelor în vigoare atât în ce privește proiectarea, cât și execuția și utilizarea în timp.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- retragere stradă: min. 10,0 m;
- retragere stânga: Cod Civil;
- retragere dreapta: Cod Civil;
- retragere spate: min. 10,0 m;
- regim de înălțime: P, P+1, P+2, (S/D)+P, (S/D)+P+1,(S/D)+P+2;
- înălțimea maximă: 15,0 m (măsurată de la cota trotuarului de gardă până în punctul cel n înalt al clădirii)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- se va asigura accesul pietonal și carosabil de pe drumul de exploatare agricolă de la sud;
- necesarul de parcaje va fi stabilit conform HG 525/1996, anexa 5 – art. 5.12 din Anexa 5 la RGU;

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- alimentarea cu apă se va face prin racordare la puț forat existent, amplasat în incintă.
- canalizarea menajeră: se vor folosi rezervoare vidanjabile impermeabile și lagune de stocare dejecții;
- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare;
- gunoiul menajer rezultat din spațiile administrative va fi depozitat în containere sau pubele într- un loc amenajat în acest sens pe teren, acestea urmând să fie golite la interv grija beneficiarului, prin contract cu o firmă de salubrizare;

- încălzirea se va face prin centrală termică proprie.

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

- P.O.T.: max. 50 %
- C.U.T.: max. 0,75

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- se va asigura minimum 20% din suprafața terenurilor destinate spațiilor verzi, care pot fi amenajate prin însămânțare cu gazon sau prin plantarea diferitelor specii de plante: flori, arbuști și arbori sau care vor putea fi utilizate ca volier exterior;
- împrejmuirea la stradă va fi obligatoriu realizată astfel încât să permită vederea, cu un soclu opac cu înălțimea de maximum 70 cm și o parte transparentă;
- împrejmuirile laterale și spate pot să pemită vederea sau să fie opace;
- împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,50 m;
- se permite dublarea împrejmuirii cu vegetație;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. și R.L.U. va avea funcțiunea: A - zonă unități agrozootehnice

Acest tip de zonificare permite următoarele utilizări:

- ferme de creștere și îngrășare suine cu anexele aferente;
- ferme de creștere și îngrășare pasăre cu anexele aferente;
- ferme agrozootehnice cu anexele aferente;
- ferme avicole cu anexele aferente;

ÎNTOCMIT
arh. stg. Cristian-Vlad DOGAR

VERIFICAT
arh. Nicolae CREȚU

ARHITECT Nicolae N. CREȚU arhitect DEC6 — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA — UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA