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

Comp A. Dos.1

HOTĂRÂREA NR. 64
din 24 iunie 2022

aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției "CONSTRUCȚIE HALA STRUCTURA METALICA -CU SUPRAFAȚA DE 380 MP -PENTRU ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ " PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ SI PAIE "

Având în vedere:
Referatul de aprobare nr. 4165/22.06.2022 al Primarului comunei Olcea
Raportul de specialitate al compartimentului urbanism
Certificatul de urbanism nr. 1309/09.12.2021 eliberat de Consiliul județean Bihor,
Avizul arhitectului sef nr. 2509/21.02.2022

Văzând temeiul juridic al :

- Prevederile art. 27^1 lit. c), art. 29 alin. (2^1), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48^1 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 și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al nr. 10/23.02.2019
- 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;

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 "CONSTRUCȚIE HALA STRUCTURA METALICA -CU SUPRAFAȚA DE 380 MP -PENTRU ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ "PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ SI PAIE ", inițiatori S.C. VEST PELLET SRL prin RÎPAN CIPRIAN -ALIN , conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2)Valabilitatea documentației de urbanism este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. S.C. VEST PELLET SRL prin RÎPAN CIPRIAN -ALIN în calitate de inițiator ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, elaborat și aprobat în vederea realizării investiției "CONSTRUCȚIE HALA STRUCTURA METALICA -CU SUPRAFAȚA DE 380 MP -PENTRU ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ "PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ SI PAIE ",în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al comunei Olcea ,vor transmite un exemplar, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art. 3 Prezenta se comunică:

-Instituția Prefectului-judetul Bihor
-Primar
- OCPI Bihor
- S.C. VEST PELLET SRL prin RÎPAN CIPRIAN -ALIN
- site

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ILE IOAN

SECRETAR GENERAL,
ILIEȘ VALERICA

CL/IV
EX. :5

ANEXA NR 1 LA HCL OLCEA NR 64/24.06.2022

Salonta, str. George Coșbuc, nr. 26/A, jud. Bihor;
CUI: 30019137, J05/514/2012
arhitectura@topsrl.ro
0744.60.69.64.

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ – PENTRU ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE”

ETAPA I: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z.

Comuna Olcea, sat Călacea nr. 1D, nr. cad. 56061, jud. Bihor

1. Obiectul documentației

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

1.4. Cadrul legal

2. Analiza situației existente

2.1. Evoluția zonei

2.2. Incadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

Ianuarie 2022

Salonta, str. George Coșbuc, nr. 26/A, jud. Bihor;
CUI: 30019137, J05/514/2012
arhitectura@topsrl.ro
0744.60.69.64.

2.6. Echiparea edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Disfuncționalități

2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentale

3.2. Prevederi ale P.U.G. Călacea

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Descrierea lucrărilor propuse

3.5. Modernizarea circulației

3.6. Zonificarea functională. Reglementări. Bilanț teritorial.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

3.8. Obiective de utilitate publică

3.9. Protecția mediului

4. Concluzii

1. Obiectul documentației

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE”

Amplasament: Com. Olcea, sat Călacea, nr. 1D, nr.cad. 56061, jud Bihor;

Beneficiar: SC VEST PELLET SRL

Com. Olcea, sat Călacea, nr. 70, jud Bihor

Proiectant: S.C. GRAFI TOP S.R.L.

C.U.I. 30019137, J5/514/2012, tel. 0744.60.69.64;

com. Batar, sat Arpasel nr.163, jud. Bihor;

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale Comunei Olcea în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului național și județean, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Propunerile ce se avansează vor trebui să coreleze de asemenea, potențialul economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului SC VEST PELLET SRL în scopul schimbării funcțiunii parcelei studiate și amplasării pe aceasta a unei hale metalice pentru producția peleților din rumeguș și paie, zona fiind situată în Com. Olcea, sat Călacea nr. 1D, nr. Cad 56061, jud. Bihor. Parcela studiată este teren intravilan situat în UTR 2 – zonă de

teren agricol în intravilan, zonă în care construcția propusă se realizează prin elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ. Utilizările permise conform Certificatul de Urbanism nr. 1309 / 9.12.2021 eliberat de catre Consiliul Județean Bihor sunt:

ETAPA I - ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - PUZ – PE BAZA AVIZULUI DE OPORTINITATE APROBAT DE PRESEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR PENTRU – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICA – PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE.

ETAPA II – DTAC (după aprobare PUZ prin HCL Olcea) – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE.

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICA – PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE în zona situată în UTR 2 Călacea.

În baza acestui P.U.Z. se va urmări parcurgerea procedurii legale de întocmire a documentațiilor pe specialități pentru executarea lucrărilor de construcții, Etapa II DTAC, PTh etc, si implementarea proiectului.

Inițiativa dezvoltării unor zone de industrie nepoluantă, depozitare, activități economice, face parte dintr-o strategie mai largă, de a imbunătăți și diversifica calitatea serviciilor în Comuna Olcea. În urma implementării acestui proiect se va îmbunătăți și dezvolta mediul urban din zona studiată care în momentul de față este o zonă preponderant de locuire și agricolă, intravilană.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal il constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multe obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile urbane;

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime., P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- regimul juridic al terenurilor;
- măsuri de protectie a mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni si restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General sat Călacea ;
- Baza topografica constând in planuri cadastrale ;
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 in România ;

1.4. Cadrul legal

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z." aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

- Normele Codului Civil;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea 289/2006;
- Ordonanta nr. 27/2008 – privind modificarea si completarea legii nr. 350/2001 ;
- Ordonanta nr. 7/2011 – privind modificarea si completarea legii nr. 350/2001 ;
- Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea apelor nr. 107/1996;

- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completarile ulterioare (OUG 214/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificarile ulterioare;

- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- Legea drumurilor nr. 1311974 si HG nr. 36/1996 (anexe);

- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;

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

- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996

- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administratiei si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei si al cartografiei.

- Legile, STAS-urile si normativele aflate în vigoare.

2. Analiza situației existente

2.1. Evolutia zonei

Proprietatea luată în studiu pentru elaborarea P.U.Z. si obținerea autorizației de construire este amplasată în partea de Vest a Romaniei, în Sudul județului Bihor, în Comuna

Olcea, sat Călacea nr. 1D, având numarul CF. 56061 și respectiv numărul cadastral 56061 al localității Olcea.

Comuna Olcea este situată la 46.6833 grade latitudine și 21.9833 grade longitudine în partea sudică a județului Bihor la 55 km de municipiul Oradea pe drumul DC 97, în zona de șes, la granița cu județul Arad. Comuna se învecinează la nord cu comuna Tinca, la est cu comunele Cociuba Mare și Șoimi, la vest cu comuna Bătar, iar la sud cu comuna Craiva din județul Arad.

În componența comunei intră satele: Olcea - reședință de comună, Călacea, Ucuriș, și Hodișel. Ca amplasare satele sunt dispuse în evantai față de drumul DJ 792A și sunt situate între râurile Crișul Negru la nord și Crișul Alb la sud.

Parcela se află în aliniament la frontul stradal al drumului comunal secundar pietruit existent, ce pornește din DC97, astfel este accesibilă în prezent auto și pietonal din acesta.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, SC VEST PELLET SRL, cota actuală 1/1.

Conform P.U.G. Călacea terenul se află în intravilanul localitați Călacea, într-o zonă de locuit și agricolă, în UTR 2 – ZONA DE TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN, zonă în care pentru propunerile prezentate este necesară întocmirea unei documentații de urbanism, conform documentatiei de urbanism PUG Călacea, în vigoare, prelungit prin HCL nr.10/22.09.2019. În aceasta zonă, prin urmare, autorizările pentru construcții se fac pe baza de P.U.Z. sau P.U.D și necesită obținerea unor avize de mediu, aprobări de la autoritățile competente.

Comuna Olcea împreună cu satele componente sunt racordate la SEN, sistemul energetic național, prin LEA 20 kv .

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri construite (curți constucții) proprietate privată, cu funcțiunea predominantă de locuire și terenuri agricole, având în vecinătate zone cu case unifamiliale, construcții agricole și zona forestieră - Pădurea Călacea.

2.2. Încadrarea în localitate

- Vecinătăți:

Nord: parcelă – proprietate privată;

Sud: parcelă - proprietate privată;

Est: proprietatea publică a comunei – drum public;

Vest: parcelă - proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Conditii geomorfologice

Comuna Olcea – sat Călacea se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia de Vest.

• Climă

Din punct de vedere al condițiilor de climă și al încadrării în hărțile climaterice ale României, terenul se află în zona I climatică, având o climă temperat-continentală cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală în această zonă este de 11,6 grade, fiind o climă de câmpie. Din punct de vedere al zonării climatice pentru perioada de iarnă, terenul este situat în zona II climatică.

2.4. Circulația

Accesul rutier și pietonal principal la amplasament în momentul de față se face de pe drumul comunal secundar, drum neasfaltat, pietruit, ce pornește din DC97.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul Comunei Olcea – sat Călacea folosința actuala a terenului – curți construcții.

Pe parcela studiată nu există construcții.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentatie terenul are o suprafata de 1 439,00 mp din actele de proprietate si după măsurătorile cadastrale.

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0

• Regimul juridic

Parcela studiată se situează în intravilanul Comunei Olcea – sat Călacea conform documentatiei de urbanism, faza P.U.G. aprobata prin Hotararea Consiliului Local Călacea nr. 10/2019 - teren Intravilan liber de construcții, înscris în CF. NR. 56061, nr. cad. 56061, proprietar SC VEST PELLET SRL.

• Regimul economic

Conform **CF. nr. 56061** – sat Călacea nr. 1D;

Categoria de folosință: curți construcții (1439 mp);

Destinația propusă: se propune zona funcțională industrie nepoluantă – producție peleți din rumeguș și paie

Rangul localității – V – conform legii 351/2001.

• Regimul tehnic

Suprafata totală studiată in prezentul P.U.Z. este de 1 439,00 mp (0,144 ha),

2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată corespunzător și din punct de vedere al rețelelor edilitare.

Parcela reglementată are asigurată rețea de energie electrică prin intermediul rețelelor publice de distribuție existente în zonă. Viitoarele construcții se vor branșa la aceasta.

Alimentarea cu apă este asigurată din forajul existent, iar canalizarea apelor uzate se va realiza într-un rezervor vidanjabil închis, ce se va goli regulat prin contract cu o firmă specializată.

2.7. Probleme de mediu

Prin realizarea investiției propuse nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele în mod curent conform legislatiei în vigoare. Funcțiunea actuală a terenului este de curți construcții. Prezenta investiție nu va avea o sursă/componentă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Investiția propusă nu va crea zgomot sau vibrații. Sursa majoră de zgomot si vibrații sunt drumurile existente în zonă.

Nu se constată in acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Calitatea aerului:

Nu se poate vorbi de poluare a aerului în zona studiată, și nici de depășiri ale concentrațiilor maxime admise. Arderea combustibililor (cărbune, produse petroliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele si dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încarcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO2, NO, CO, CO2, cenușă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

Calitatea apei:

Calitatea apei freatice este afectata datorita apelor uzate menajere care se pot infiltra în pânza de apă freatică. Există local bazine vidanjabile din beton cu 1 sau 2 compartimente, la unele construcții.

Calitatea solului:

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzone sau gospodărie individuală, în zonele populate. Deșeurile menajere sunt depozitate selectiv în pubele amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces.

Pubelele sunt ridicate si golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari/firme și societatea de salubritate.

2.8. Disfuncționalități

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfunctionalități principale:- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nereprezentativ si nefinalizat – fiind o zonă în curs de dezvoltare.

2.9. Opțiuni ale populației

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

3. Reglementări urbanistice

3.1. Înscrierea în funcțiunea generală a zonei

Nu există studii de fundamentare sau proiecte anterioare cunoscute până la demararea prezentului P.U.Z. pentru zona în studiu.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Călacea

Conform P.U.G. Călacea, în vigoare, prelungit prin Hotararea Consiliului Local nr. 10/2019, în aceasta zonă, UTR 2 – ZONĂ DE TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN, pentru funcțiunea propusă este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Comunei Olcea, Sat Călacea, și are destinatia de curți construcții, și prin prezentul proiect se propune definirea unei zone funcționale – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (hală pentru producție peleți rumeguș și paie), depozitare și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 0%, C.U.T. existent= 0)

- teren relativ plan, nu implică amenajări de terasamente, consolidări, mișcări de volume construite, astfel incât cadrul natural rămâne neschimbat în urma remodelării urbanistice a zonei studiate.

3.4. Descrierea lucrărilor propuse

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE în Comuna Olcea, sat Călacea nr. 1D nr. cad. 56061, jud. Bihor.

Lucrările propuse a fii realizate în cadrul investiției sunt:

- CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE.

3.5. Organizarea circulației

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiata.

Profilul drumului existent ce asigură accesul la parcela studiată este variabil de cca. 14 m, acesta se păstrează fără modificări și se propune modernizarea sa, fiind în prezent un drum pietruit, neamenajat.

Pentru accesul auto in incinta se va amenaja intrare/ieșire auto semnalizată corespunzător din drumul existent.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 20% din suprafața amenajată;

- dimensionarea corectă a gabaritelor căilor de acces se va face cu respectarea condițiilor de amplasare si conformare a construcțiilor, impuse cu dispoziții, legi și ordine ale Ministerului Protecției Mediului, Sănătății și alte Hotărâri Guvernamentale.

- de pe platformele betonate se vor colecata apele pluviale.

3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.

3.6.1. Elemente de Temă

- definirea unităților și subunităților teritoriale ce urmeaza a fi modificate prin Planul Urbanistic Zonal propus;

- stabilirea funcțiunii de "Industrie nepoluantă" – pentru amenajările propuse in cadrul proiectului conform Plansei 06U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI și Planșei 07U PLAN DE SITUAȚIE PROPUS – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERI – MOBILARE.

- stabilirea P.O.T. si C.U.T. propuși conform prevederilor R.G.U. pentru tipul de funcțiune propusă;

- respectarea suprafeței de spații verzi amenajate conform procentului prevazut în R.G.U. pentru funcțiune;

- realizarea căilor de circulatie;

3.6.2. Factori caracteristici de Temă

Factori cu impact pozitiv:

- conditii de construibilitate topo-morfo-geologice relativ normale

- diversificarea funcțiunilor complementare ale zonei prin crearea unor spații comerciale noi de interes local;

- schimbarea destinației parcelei nu necesită intervenție semnificativă.

Factori cu impact negativ:

- relativă alterare a caracterului functional (reducerea suprafetei de zone verzi) .

3.6.3. Zonificarea teritoriului

Documentația se întocmește pentru definirea condițiilor de construire pentru terenul din intravilanul satului Călacea, Com. Olcea - funcțiunea existentă a zonei este mixtă: de zonă de locuire și zonă cu terenuri agricole, funcțiunea propusă este de industrie nepoluantă și se stabilesc indicatorii P.O.T. si C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafată de S.teren măsurată = 1439 mp adică 0,144 ha, conform actelor de proprietate.

3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prin proiect se vor stabili retragerile propuse față de conturul exterior al terenului.

Construcțiile propuse/permise în zonă :

INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, depozite și anexe, garaj, instalații și echipamente pentru iluminat și pază.

Sunt interzise orice fel de construcții si amenajări care prezintă pericol, și prin natura lor au aspect dezagreabil sau compromit aspectul general al zonei.

Aliniament:

Retrageri față de strada – 0 m

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

– min. 2,00 m retragere laterală nord;

– min. 2,00 m retragere laterală sud

– min. 2,00 m retragere laterală vest.

3.6.5. Regim de înalțime

Pentru zona de locuire propusă se propune următorul regim de inălțime maxim:

S+P+1E+M / 12 M

Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local pe bază unor documentatii P.U.Z. sau P.U.D.

3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Pentru zona INDUSTRIE NEPOLUANTĂ Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 50%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,50.

Indicii maxim admisibili POT si CUT se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Suprafata terenului studiat pentru schimbare destinație = 1439,00 mp

Suprafață teren totală studiată = 1439,00 mp

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF.		1439,00 mp	0,144 ha	100,00%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA - schimbare functiune - industrie nepoluanta		1439,00 mp	0,144 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA		0,00 mp	0,000 ha	0% din 1439,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA		719,50 mp	0,072 ha	50% din 1439,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA		0,00 mp	0,000 ha	0% din 1439,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E+M / 12 M		2158,50 mp	0,216 ha	150% din 1439,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT		0,00
P.O.T. MAXIM PROPUS	50,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUS		1,50

3.6.7. Împrejmuiri

Perimetrul va fi împrejmuit cu gard din beton pentru a asigura paza și pentru prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibile accidentari ale persoanelor care vor vizita zona.

Se va asigura paza permanenta a obiectivului pe parcursul implementării P.U.Z..

3.7. Echiparea tehnico-edilitară

Rețele electrice și telecomunicații

Se vor utiliza instalații proprii electrice. Amplasamentul are acces la rețeaua aeriană de electricitate a localității și la rețelele de telefonie mobilă ce acoperă zona studiată.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul are asigurată alimentarea cu apă prin forajul existent, iar canalizarea obiectivului propus se va realiza în rezervor vidanjabil închis, ce se va goli periodic prin contract cu o firmă specializată.

3.8. Obiective de utilitate publică

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor : teren intravilan, proprietate privata a persoanelor juridice.

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU PRODUCȚIE PELEȚI RUMEGUȘ ȘI PAIE în Comuna Olcea, Sat Călacea nr. 1D, nr. cad. 56061, jud. Bihor.

3.9. Protectia Mediului

Obiectivele prevazute in acest Plan Urbanistic Zonal nu au influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, sau apei.

Obiectivele prevazute în acest PUZ nu au influență pozitivă sau negativă semnificativă asupra calității vieții.

Obiectivele prevăzute în acest Plan Urbanistic Zonal au influentă pozitiva asupra diversificării funcțiunilor terenurilor din zona studiată.

Deșeurile generate vor fi colectate și eliminate în conformitate cu legislația în vigoare. Deșeurile vor fi depozitate selectiv în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii.

Având în vedere amplasarea localității, activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Plan Urbanistic Zonal au un impact pozitiv asupra aspectelor de mediu și a stării de confort a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății.

Propuneri de masuri rezultate din PUZ si evaluarea de mediu:

a) Masuri de protectie a SOLULUI si SUBSOLULUI

- Se vor amenaja spatii de depozitare a materialelor minerale rezultate din excavatii si a celor aduse pe amplasament pentru construcție.

- Se va achiziționa material absorbant, care să poate fi utilizat în cazul unor poluări accidentale cu uleiuri.

- Se va amenaja un spațiu pentru colectarea selectivă a deșeurilor (PET, hârtie/carton, menajere amestecate, metalice); pentru colectarea deșeurilor menajere se vor achiziționa europubele;

- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță de către operatori autorizați la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

b) Masuri de protectie a APEI DE SUPRAFAȚĂ și SUBTERANE

- Vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor din precipitații în organizarea de șantier.

- Nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protecția acestui factor de mediu deoarece platformele din incinta vor fi betonate si vor avea o pantă minima pentru colectarea apelor pluviale

- Nu vor fi surse de scurgeri care ar putea devenii surse de poluare a cursului de suprafață sau apei subterane.

c) Măsuri de protecție a AERULUI

- Poluarea atmosferei va fi determinată în principal de manevrarea și transportul materialelor de construcție.

- Locuirea nu produce emisii în atmosfera.

d) Măsuri de protecție a BIODIVERSITĂȚII

- nu este cazul, deoarece, având in vedere caracteristicile proiectului, în perioada de funcționare nu vor fi generate emisii, deșeuri sau poluare fonică.

e) Măsuri de protecție a AȘEZĂRILOR UMANE Și SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- Perimetrul va fi împrejmuit si se va asigura paza, pentru a se elimina posibile accidentari ale persoanelor care vor vizita zona.

- Se va asigura paza permanenta a obiectivului.

- Se vor monta panouri avertizoare cu privire la pericolele existente în zonă.

- Se vor utiliza echipamentele de protecție.

Avand în vedere ca construcția propusă nu va desfașura activități care să genereze un impact asupra peisajului și patrimoniului cultural, nu este necesara stabilirea unor măsuri de diminuare a impactului.

4. Concluzii

Prezenta documentatie s-a întocmit în scopul avizarii Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea zonei de servicii și diversificarea funcțiunilor zonei pentru construirea unei hale de producție peleți situată in Comuna Olcea, Sat Călacea nr. 1D, nr. Cad. 56061, jud. Bihor. Problematica studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional reglementarea și mobilarea terenului cu suprafața de 1439,00 mp (0,144 ha) de teren intravilan măsurat

folosinta actuala curți construcții – propus pentru funcțiunea de industie nepoluantă, depozite, anexe.

Au fost rezolvate accesul pe teren, accesul la construcții, aleile și spatiile verzi, zonele de parcare și accesul la acestea.

Amplasarea terenurilor si condițiile de construibilitate ale parcelelor au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram că investiția propusă este posibilă, fezabilă, nu afectează caracteristicile zonei, fiind amplasat într-o zonă marginală a localității și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei si prin cresterea calității locului în satul Călacea.

Din analiza obiectivelor prevazute în Plan Urbanistic Zonal se poate aprecia că toate propunerile sunt în corelare cu prevederile legislației sectoriale (sănătate, energie, resurse naturale etc.) și cu prevederile legislației în domeniul protecției mediului și nu influențează acesta.

Aplicarea măsurilor prevazute în PUZ limitează, asigură baza dezvoltării durabile a localității si duce la creșterea economico – socială.

Intocmit:

Arh. Ologu Ioan



