

S.C. **PROIECT BIHOR** S.A

RO - 3700 - Oradea
str. General Magheru nr. 23
R.C. J05/286/1991 C.F. R67116

tel: 40-59/41-53-50,41-53-51,41-53-52
fax: 40-59/41-53-53
e-mail: proiect.bihor@texnet.ro

Contract: 15.028 /2001
Lucrare: Regulament Local de
Urbanism al localităților
aparținătoare com. TULCA
Beneficiar: Consiliul Local TULCA
Faza: R.L.U.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de semnături
- Proces verbal de avizare a lucrării
- Regulament local de urbanism
 - I. Dispoziții generale
 - II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - III. Zonificarea funcțională
 - IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan
 - V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

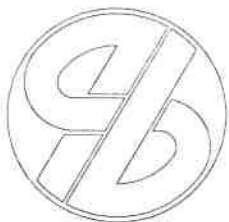
B. PIESE DESENATE

- Delimitare U.T.R.-uri - localitate reședință de comună Tulca
- Unități teritoriale de referință Tulca
- Delimitare U.T.R.-uri - Căuașd
- Unități teritoriale de referință Căuașd

ÎNTOCMIT

arh. Makar Iulia





S.C. **PROIECT BIHOR** S.A

RO - 3700 - Oradea
str. General Magheru nr. 23
R.C. J05/286/1991 C.F. R67116

tel: 40-59/41-53-50,41-53-51,41-53-52

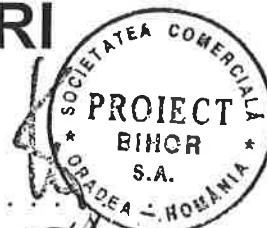
fax: 40-59/41-53-53

e-mail: proiect.bihor@texnet.ro

Contract: 15.028 /2001
Lucrare: Regulament Local de
Urbanism al localităților
aparținătoare com. TULCA
Beneficiar: Consiliul Local TULCA
Faza: R.L.U.

PAGINA DE SEMNĂTURI

| | |
|-----------|------------------------|
| DIRECTOR | ING. ȘTEFAN STOICEA |
| DIR. ADJ. | ING. MARIUS COSTE |
| ȘEF COL. | ARH. HORIA GOGA |
| ȘEF PR. | ARH. MAKAR JULIA |
| URBANISM | ARH. MAKAR JULIA |
| | / C. ARH. POP MARIA E. |



.....
.....
.....
.....
.....
.....



S.C. **PROIECT BIHOR** S.A.

RO - 3700 - Oradea
str. General Magheru nr. 23
R.C. J05/286/1991 C.F.R 67116

tel: 40-59/41-53-50,41-53-51,41-53-52
fax: 40-59/41-53-53
e-mail: proiect.bihor@textnet.ro

PROCES VERBAL

de avizare a lucrării nr. 678 din 29.XI.2001

1. Denumirea proiectului R.L.U - COMUNA TULCA

Beneficiar S.C. "PAUL IMPEX" SRL ORADEA - PRIM. TULCA

Indicativul proiectului 15028 Faza R.L.U

Şef proiect CARH POP M.

2. Comisia de avizare - Preşedinte - ing. Ştefan Stoică



| Membrii | | Invitați | |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| Numele și prenumele | Semnătura | Numele și prenumele | Semnătura |
| ing. Coste Marius | | ing. Hanga Mihai | |
| arh. Goga Horia | | ing. Tod Petru | |
| ing. Haiduc Ioan | | | |
| ing. Duma Sorin | | | |

AVIZAT C.T.I.
Proces Verbal Nr. 678/2001
SECRETAR. [Signature]

3. Constatări :

4. Propuneri de protecție a soluțiilor originale identificate:

5. Observații și recomandări:

I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) reglementează prevederile din P.U.G.

Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stă Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U., Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. adaptează la condiții locale prescripțiile și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Domeniul de aplicare

Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Intravilanul localităților este format din teritoriul localității și din trupurile din cadrul teritoriului administrativ.

Intravilanul aprobat pe baza Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a localității este stabilită în cadrul P.U.G.-lui în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cu delimitarea U.T.R.-urilor și face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-urile se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape). Delimitarea se face pe baza următoarelor criterii:

- funcție dominantă
- zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu
- categoriile de intervenție

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone în cadrul aceleași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Comuna Tulca este situată în partea de sud-vest a județului Bihor, suprafața teritoriului administrativ fiind de 5.862 ha, din care 5.495 ha constituie terenuri agricole. Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ a P.U.G.-ului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se face conform art. 3 din R.G.U. Schimbarea destinației unor terenuri agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează conform art. 4 din R.G.U. Destinația terenurilor din intravilan apare în planșele de Reglementări; ocuparea lor într-un mod rațional și folosirea pentru altă destinație se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale, în scopul realizării următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, acordându-se prioritate instituțiilor publice și serviciilor de interes general
- valorificarea terenurilor din zonele ușor accesibile și care, din punct de vedere al amplasamentului, prezintă avantaje specifice
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Conform cerințelor Oficiului de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol al județului Bihor, pentru terenurile care se vor scoate din circuitul agricol, în zonele de extindere a intravilanului față de cel existent la 1.01.1990, nu se vor elibera autorizațiile de construire fără aprobarea organelor agricole județene și plata taxelor pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol în conformitate cu Legea 18/1991 republicată, art.92 aliniat 4 și 5. Pentru modificarea intravilanului se vor întocmi procese verbale de delimitare și se vor borna noile limite ale intravilanului.

Conform avizului emis de Muzeul Țării Crișurilor nr.1137/2000, în extravilanul localității Tulca, în locul numit *Holumb (Movilă)* se găsește o așezare din epoca bronzului; acest sit arheologic, ocupând o suprafață de 4 ha, este propus a fi înscris pe *Lista monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice*.

Avizul precizează că, în zonele protejate, toate lucrările care vor depăși stratul vegetal urmează a fi descărcate de sarcină arheologică în conformitate cu prevederile Constituției României art. 135/4, Ordonanța Guvernului nr. 27/1992 modificată prin Legea nr. 11/1994, Ordonanța nr. 68/1994 devenită Legea nr. 41/1995 art.1, art.3, art.10, art.13, art.14 literele a, b, f, h; art.16, art.18 literele a, b, c; Legea nr.50/1991 art.7 litera a, Legea Fondului Funciar, art.1 litera c pct. 4-5, Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, Legea 5/2000. Aceste lucrări trebuie avizate de O.J.P.C.N Bihor.

De asemenea, se recomandă ca în bugetele viitoare să se prevadă fonduri pentru delimitarea zonelor de protecție, iar pentru lucrări de reparații a clădirilor să se solicite avizul O.J.P.C.N. Bihor și al Ministerului Culturii – Direcția Monumente Istorice, în conformitate cu Ordonanța nr.68/1994 devenită Legea nr.41/1995 și Legea nr.50/1991 art.7 lit.a.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevederilor art. 10 al R.G.U..

Zonele expuse la riscuri sunt descrise în cadrul lucrării "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din județul Bihor" întocmită de S.C. Proiect Bihor S.A.

Comuna Tulca este situată pe câmpia glacisurilor, numită Câmpia Miersigului. Câmpia este mărginită la nord de terasele Crișului Repede, la sud de sistemul de terase al Crișului Negru, iar la vest se învecinează cu câmpia joasă aluvionară. Riscurile naturale din zonă sunt legate de prezența apelor curgătoare – canalul colector al Crișurilor, pârâul Culișer cu afluentul său. Văile au fost regularizate, dar necesită periodic lucrări de decolmatare pentru evitarea eventualelor inundații. În extravilanul localităților au fost executate sisteme de desecare, canalizare și irigare, fiind necesare, și în acest caz, lucrări periodice de întreținere. Câmpia glacisurilor fiind alcătuită din terenuri dificile de fundare de tipul pământurilor loessoide, se impun restricții privind terenul de fundare, la autorizarea construcțiilor solicitându-se studii geotehnice prealabile.

Problema depozitării reziduurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată prin amenajarea unor gropi de gunoi la fiecare localitate, la o distanță de 1000 m față de zona de locuit (conf. Ordinului MS nr.536/1997, HGR 525) și 300 m de la cursurile de apă. Halda trebuie să fie amenajată conform prescripțiilor specifice de impermeabilizare, împrejmuire, canale de drenaj și de colectare a apelor și de epurarea acestora.

De-a lungul cursurilor de apă și a lacurilor de acumulare vor fi respectate zonele de protecție, stabilite conform Anexei 2 din Legea Apelor nr.107/1996.

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecția Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul constructibil se extinde în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirena), se vor prevedea, prin grija consiliului local, sirene de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona constructibilă;
- conform art.33 din Legea protecției civile nr.106/1996, autoritățile administrației locale, instituțiile publice, agenții economici precum și proprietarii de imobile cu locuințe au obligația să prevadă la noile investiții adăposturi de protecție civilă. La eliberarea autorizației de construire, se obține obligatoriu avizul Inspectoratului de protecție civilă județean.

În zonele expuse riscurilor tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, în zonele conductelor de gaze, apă, canalizare, a cablurilor de fibră optică, a căilor de comunicație precum și ale altor lucrări de infrastructură, autorizarea executării construcțiilor se realizează în condițiile respectării prevederilor din art. 11 din R.G.U. Pentru protejarea cablului de fibră optică din zona drumului județean DJ795 Salonta-Răbăgani, la elaborarea autorizațiilor de construire se va avea în vedere ca documentația să conțină obligatoriu și avizul de la Romtelecom.

Problemele disfuncționalităților, lipsa echipării tehnico-edilitare sunt prezentate în planșele referitoare la situația existentă.

În prezent, în localitatea Tulca există alimentare cu energie electrică și telefonie. Apa potabilă și de consum sunt asigurate de puțuri cu adâncime între 2–8 m și de cele două foraje existente, rețeaua de alimentare cu apă fiind în curs de execuție. Localitatea Căuașd nu dispune de rețea de alimentare cu apă. Nici una din cele două localități nu dispune de rețea de canalizare menajeră și alimentare cu căldură în sistem centralizat. Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, respectiv cu energie electrică, vor fi dezvoltate cu respectarea cerințelor impuse de regelementările în vigoare.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentarea cu apă în caz de incendiu. Conform avizului nr.324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare – indicativ I-9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul prevede, de asemenea, realizarea căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele construite, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie) la toate localitățile. În viitoarele PUD și PUZ se va ține cont de toate aceste cerințe.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică, construirea se face pe baza respectării prevederilor art. 16 din R.G.U.

Autorizarea lucrărilor se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință sunt evidențiate în planurile localităților din volumul de R.L.U.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

Legenda semnelor și indicativelor existente pe planșele de U.T.R.-uri este următoarea:

- L – zonă de locuire – subzone: L1, L2
- IS – zonă instituții și servicii – subzone: Ia, Iî, Is, Icu, Ict, Scm, Sp
- ID – zonă unități industriale și depozite
- A – zonă unități agricole
- C – zonă căi de comunicație – subzone: Ccr
- SP – zonă agrement, sport, turism – subzone: SP1, SP2, SP3
- P – zonă de protecție: Ps, Pv, PLEA, Pm
- GC – zonă pentru gospodărie comunală – subzone: GCc, GCh
- TE – zonă de construcții tehnico-edilitare
- DS – zonă cu destinație specială (sit arheologic)
- Ri – zonă de restricție în intersecții

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spațială a funcțiunilor și, totodată, scoate în evidență incompatibilitățile zonelor învecinate.