

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL</b>
Beneficiar	COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	183 / 2021
Data elaborarii	Septembrie / 2021

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL</b>
Beneficiar	COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	183 / 2021
Data elaborării	Septembrie / 2021

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- I.Foaie de capăt
- II.Fișă de responsabilități
- III.Borderou

### IV.Acte

- Cerificat de Urbanism
- Extras de carte funciară
- Plan cadastral
- Copie CUI
- Copie CI

### V.Memoriu

### VI.Regulament local de urbanism

### B.PIESE DESENATE

- U01. Plan de încadrare SC: 1:5000
- U01.1. Încadrare in P.U.G. Com. Tulca SC: 1:25 000
- U02. Situația existentă SC: 1:1000
- U03. Reglementări urbanistice SC: 1:1000
- U04. Reglementări edilitare SC: 1:1000
- U05. Circulația terenurilor SC: 1:1000
- U06. Secțiuni caracteristică SC: 1:1000
- U07. Posibilități de mobilare urbanistică SC: 1:1000

Întocmit

arh. Vandici Viana Laura

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

# MEMORIU

## -Plan urbanistic zonal-

PENTRU ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT- ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA,  
PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL  
COM. Tulca, NR. CAD. 59208, 59230, 59231, 59232, 59233, JUDEȚUL Bihor

### CAPITOLUL I – INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL</b>
Beneficiar	COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Com. Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Nr. proiect	P.U.Z.
Data elaborării	183 / 2021

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Comuna Tulca reprezentată prin primar Avrămuț Daniel. Documentația are la bază certificatul de urbanism nr.964/31.08.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor, pentru terenurile situate în teritoriul administrativ al com. Tulca, în centrul localității Tulca, UTR 1.

Cvartarul studiar fiind delimitat la N de drumul județean DJ795, la S de Ulița Mare (nr. cad. 61273), la V de limitele cadastrale ale proprietăților private învecinate, iar la E de drumul comunal înscris în CF 61247 Tulca cu număr cadastral 61247.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă direct (sau indirect) din drumuri de interes local – ulițe ale satului – asfaltate. Acestea se intersectează cu DJ795, artera de legătură către localitățile învecinate: spre E satul Căuașd și apoi Comuna Tinca, iar spre V municipiul Salonta, traversat de DN79 Arad-Oradea.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi

-primărie, grădiniță, creșă, agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestați servicii

- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

### 1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

Amplasamentul se situează în intravilanul Comunei Tulca, pe terenuri agricole și curții construcții.

Prevederi ale RLU aferent PUG pentru zona funcțională IS-insituții și servicii publice

- în zona IS , cu instituții și servicii existente se permit lucrări de restaurare, modernizare, întreținere
- pentru construcții noi este obligatoriu PUD sau PUZ
- Funcțiunea dominantă a zonei : insituții publice, servicii comerciale
- Funcțiuni complementare admise zonei: locuire, agrement
- Utilizări permise: unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuit cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.
- Utilizări permise cu condiții: orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUD sau PUZ, cu respectarea unui regim de înălțime de max.P+3 în zona adițională centrului. Pentru amplasarea oricărei construcții având alte funcțiuni decât locuirea, este obligatorie realizarea unui PUD sau PUZ
- Utilizări interzise: unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice, - nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.
- Interdicții temporare: - în zonele de intersecții a drumului județean cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construire până la rezolvarea intersecției.

Condiții de amplasare și conformarea a construcțiilor

- Amplasarea față de aliniament: instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective; față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate pe aliniament, retrase de la aliniament (păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă, asigurând vizibilitatea în intersecții prin retragerile necesare) sau retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor
- Amplasarea în interiorul parcelei: pentru toate clădirile se impune respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, pentru fereastra de vedere/balcon și pentru picătura streșinii conform prevederilor Codului civil; în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m; această distanță se majorează la 4m dacă se propune amplasarea unei clădiri noi față de limita unei locuințe existente; prin respectarea unor distanțe minime impuse trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu;

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

- Aspectul exterior al construcțiilor: se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei (conformarea construcției, materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culori, conformarea volumului – pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți – proporții și tratarea arhitecturală);
- Procentul de ocupare a terenului: autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, cf. prev. Anexei nr. 2 la RGU; pentru zonele centrale POT maxim 80%;
- Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară: conform prev. art. 27 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică; în situația în care localitatea nu dispune de rețea publică de canalizare, se admite evacuarea apelor uzate în sistem individual cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare;

Documentația faza P.U.Z. Se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM – 010 – 2000, cu legea nr. 350/2001, HGR 525/1996 și Codul Civil.

## **CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul analizat este situat în teritoriul administrativ al com. Tulca, în centrul localității Tulca.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă direct (sau indirect) din drumuri de interes local – ulițe ale satului – asfaltate. Acestea se intersectează cu DJ795, artera de legătură către localitățile învecinate: spre E satul Căuașd și apoi Comuna Tinca, iar spre V municipiul Salonta, traversat de DN79 Arad-Oradea.

Prin construirea unor clădiri care să deservească pentru agrement, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestați servicii, se asigură continuitatea dezvoltării activităților economice din zonă.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată este situată în intravilanul teritoriul administrativ al com. Tulca, în centrul localității Tulca.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -Proprietate publică drumul județean DJ795,
- Sud -Proprietate publică Ulița Mare (nr. cad. 61273)
- Vest - proprietate privată limitele cadastrale ale proprietăților private învecinate
- Est - proprietate publică de drumul comunal înscris în CF 61247 Tulca cu număr cadastral 61247.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul din punct de vedere al riscurilor naturale se va studia prin studiu geotehnic

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat urmează să devină constructibil după aprobate P.U.Z.

#### 2.4. **CIRCULAȚIA**

Principala cale de acces este drumul Județean DJ 795

Terenurile sunt accesibile direct (sau indirect) din drumuri de interes local – ulițe ale satului – asfaltate. Acestea se intersectează cu DJ795, artera de legătură către localitățile învecinate: spre E satul Căuașd și apoi Comuna Tinca, iar spre V municipiul Salonta, traversat de DN79 Arad-Oradea.

#### 2.5. **OCUPAREA TERENURILOR**

În zona studiată terenurile sunt în general arabile și curții construcții

Zona nu este inundabilă.

Natura proprietății sau titlul asupra imobilului: cf. prev. Extraselor CF nr. 59208, 59230, 59231, 56232, 56233 Tulca / 13.08.2021:

- Teren nr. cad. 59208, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Comuna Tulca, CIF 5149128, domeniul public;
- Clădiri C1 – casă cu magazin nr. cad. 59208-C1 și C2 – anexă gospodărească nr. cad. 59208-C2, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Comuna Tulca, CIF 5149128, domeniul public;
- Teren nr. cad. 59230, drept de proprietate cu titlu de posesie faptică, dobândit prin lege, cota actuală 626/1003: Comuna Tulca; drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 336/1003: SC Vitadent SRL (cota 32/1003) și CMI Dr. Criciotoiu Gabriela Maria (cota 304/1003); drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 41/1003: SC Vitalogy SRL;
- Clădire C1 – casă nr. cad. 59230-C1, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 106/147: SC Vitadent SRL (cota 32/147) și CMI Dr. Criciotoiu Gabriela Maria (cota 74/147); drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 41/147: SC Vitalogy SRL;
- Teren nr. cad. 59231, drept de proprietate cu titlu de posesie faptică, dobândit prin lege, cota actuală 1/1: Comuna Tulca;
- Clădire C1 – casă nr. cad. 59231-C1, drept de proprietate cu titlu de posesie faptică, dobândit prin lege, cota actuală 1/1: Comuna Tulca;
- Teren nr. cad. 59232, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Comuna Tulca;
- Clădire administrativă C1 nr. cad. 59232-C1, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Comuna Tulca;
- Teren nr. cad. 59233, drept de proprietate, posesie faptică, dobândit prin lege, cota actuală 1/1: Comuna Tulca;

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

- Clădiri C1 – magazin sătesc, nr. cad. 59233-C1 drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Stelmacov Raluca Camelia căsătorită cu Stelmacov Florin; clădire C2 – Cămin cultural Tulca, nr. cad. 59233-C2, drept de proprietate, dobândit prin lege, cota actuală 1/1: Comuna Tulca, CIF 5149128, domeniul public.

## 2.6. **ECHIPAREA EDILITARĂ**

### Alimentare cu apă

Prin racord la rețeaua existentă.

### Canalizare menajeră

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare menajeră, canalizarea se realizează prin bazine vidanjabile.

### Alimentare cu energie electrică

Prin racord la rețeaua de joasă tensiune.

## 2.7. **PROBLEME DE MEDIU**

### a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

### b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

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

Terenul se va racorda la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră se va face prin bazin etanș, ecologic, vidanjabil ulterior prin racord la rețea.

### d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție .

### e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear turistic.

## 2.8. **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Populația din Comuna Tulca nu este afectată de realizarea în zonă a construcțiilor care să deservească pentru agrement, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestați servicii prin urmare se asigură continuitatea dezvoltării activităților economice din zonă.

# **CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pe terenul studiat nu au fost întocmite studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G**

- în zona IS , cu instituții și servicii existente se permit lucrări de restaurare, modernizare, întreținere
- pentru construcții noi este obligativ PUD sau PUZ
- Funcțiunea dominantă a zonei : instituții publice, servicii comerciale
- Funcțiuni complementare admise zonei: locuire, agrement
- Utilizări permise: unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuit cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.
- Utilizări permise cu condiții: orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUD sau PUZ, cu respectarea unui regim de înălțime de max.P+3 în zona adițională centrului. Pentru amplasarea oricărei construcții având alte funcțiuni decât locuirea, este obligatorie realizarea unui PUD sau PUZ
- Utilizări interzise: unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice, - nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.
- Interdicții temporare: - în zonele de intersecții a drumului județean cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construire până la rezolvarea intersecției.

#### Condiții de amplasare și conformarea a construcțiilor

- Amplasarea față de aliniament: instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective; față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate pe aliniament, retrase de la aliniament (păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă, asigurând vizibilitatea în intersecții prin retragerile necesare) sau retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor
- Amplasarea în interiorul parcelei: pentru toate clădirile se impune respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, pentru fereastra de vedere/balcon și pentru picătura streșinii conform prevederilor Codului civil; în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m; această distanță se majorează la 4m dacă se propune amplasarea unei clădirii noi față de limita unei locuințe existente; prin respectarea unor distanțe minime impuse trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu;
- Aspectul exterior al construcțiilor: se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei (conformarea construcției, materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culori, conformarea volumului – pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți – proporții și tratarea arhitecturală);
- Procentul de ocupare a terenului: autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, cf. prev. Anexei nr. 2 la RGU; pentru zonele centrale POT maxim 80%;

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021



- Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară: conform prev. art. 27 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică; în situația în care localitatea nu dispune de rețea publică de canalizare, se admite evacuarea apelor uzate în sistem individual cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare;

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu are un cadru natural valoros.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:**

Nu este cazul

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de 10.530 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la păstrarea funcțiilor existente,

Astfel, se solicită elaborarea documentației de urbanism, în momentul de față conform P.U.G. Comuna Tulca este interdicție de construire până la elaborare PUZ, PUD, pentru construcții noi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
  - primărie, grădiniță, creșă, agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

Construcțiile pentru , agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii, având regimul de înălțime maxim P+2, Hmaxim = 15 m

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: branșare la rețeaua existentă, canalizare: bazin etanș, ecologic, vidanjabil până la racord, curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă, bazin retenție ape pluviale

### **Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime**

Construcții propuse: agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii

**INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59233**

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 509	70,00 %	1,20

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59233**

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	2 456,3	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	31,55	1,00
Platforme carosabile și parcaje	319,35	9,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	701,80	20,00
<b>Total suprafata</b>	<b>3 509,00</b>	<b>100,00%</b>

**REGIM TEHNIC PROPUȘ**

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	
Retragere aliniament	0,00 m d -latura SUD	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura EST
	minim 0,00 m	-latura VEST
Retragere spate	minim 2,00 m	-latura NORD
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

**INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59208**

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 877	70,00 %	1,20

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59208**

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	2 713,9	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	38,77	1,00
Platforme carosabile și parcaje	348,93	9,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	775,4	20,00
<b>Total suprafata</b>	<b>3 877,00</b>	<b>100,00%</b>

**REGIM TEHNIC PROPUȘ**

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	
Retragere aliniament	min 2,00 m -latura EST	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura NORD
	minim 5,00 m	-latura SUD
Retragere spate	minim 5,00 m	-latura VEST
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

**INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59230, 59231, 59232**

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 155	70,00 %	1,20

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59230, 59231, 59232**

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	2 208,50	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	31,55	1,00
Platforme carosabile și parcaje	599,45	19,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	631,00	20,00
<b>Total suprafata</b>	<b>3 155,00</b>	<b>100,00%</b>

**REGIM TEHNIC PROPUȘ**

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scsm-servicii comerciale, Sp-prestării servicii	
Retragere aliniament	0,00 m d -latura SUD	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura EST
	minim 0,00 m	-latura VEST
Retragere spate	minim 2,00 m	-latura NORD
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

-minim 20%

Regimul de înălțime propus P+2 E,

-maxim 15 m la coamă

**Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare**

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

**Reglementări obligatorii:**

PUZ\_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

**BENEFICIAR** COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

Amplasarea față de aliniament: instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective; față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate pe aliniament, retrase de la aliniament (păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă, asigurând vizibilitatea în intersecții prin retragerile necesare) sau retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor:  $H < D$  (înălțimea trebuie să fie mai mică decât distanța până la oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus)

Față de drumul Județean se va păstra zona de protecție de 20 m din axul drumului.

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbră.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.6.1. Alimentare cu apă**

Prin racord la rețeaua existentă

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare menajeră. Se va asigura prin bazinul vidanjabil, etanș și ecologic propus până la posibilitatea racordării.

#### **3.6.3. Alimentare cu energie electrică**

Prin racord la rețeaua electrică existentă

#### **3.6.4. Telecomunicații - nu este cazul**

**3.6.5. Alimentare caldura** energia termică este furnizată de centrale termice, pompe de caldura panouri fotovoltaice, etc.

#### **3.6.6. Gospodărie comunală**

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, colectate selectiv în vederea transportării lor la rampa de gunoi.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

#### **Apele uzate**

-se va face gravitațional către bazinul etanș, ecologic și vidanjabil.

#### **Colectarea deșeurilor**

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane.

#### **Eliminarea surselor de poluare**

-nu se creează emise de substanțe toxice

#### **Terenuri degradate**

Nu este cazul-nu sunt terenuri degradate în zona de studiu.

#### **Perdele de protecție**

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 20%

### **Bunuri de patrimoniu**

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

### **Încadrarea în prevederile P.U.G.**

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Tulca, iar propunerea noastră completează P.U.G.ul în vigoare.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona studiată are dotări de interes public prin construirea de construcții pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestări servicii  
Sunt asigurate toate utilitățile.

## **CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **a)Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G**

Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comuna Tulca. Funcțiunea dominantă este servicii și funcțiuni admise, construcții pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestări servicii.

### **b)Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

-racord la utilități

-funcțiuni pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestări servicii.

### **c)Priorități de intervenție**

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

### **d)Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm oportună elaborarea documentației de urbanism, în momentul de față conform P.U.G. Comuna Tulca este interdicție de construire până la elaborare PUZ, PUD, pentru construcții noi și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestări servicii.

Întocmit,  
arh. Vandici Viana Laura

### **Bunuri de patrimoniu**

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

### **Încadrarea în prevederile P.U.G.**

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Tulca, iar propunerea noastră completează P.U.G.ul în vigoare.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona studiată are dotări de interes public prin construirea de construcții pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii  
Sunt asigurate toate utilitățile.

## **CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **a)Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G**

Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comuna Tulca. Funcțiunea dominantă este servicii și funcțiuni admise, construcții pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii.

### **b)Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

-racord la utilități

-funcțiuni pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii.

### **c)Priorități de intervenție**

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

### **d)Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm oportună elaborarea documentației de urbanism, în momentul de față conform P.U.G. Comuna Tulca este interdicție de construire până la elaborare PUZ, PUD, pentru construcții noi și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, instituții de învățământ, prestăți servicii.

Întocmit,  
arh. Vandici Viana Laura