



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

FOAIE DE CAPAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU,
SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL”**

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

Comuna Ciumeghiu, Sat Ghiorac, nr. Cad. 52596 și 52565, jud. Bihor;

Beneficiar : **SC ERDENOR FERMAGRO SRL**

Sat Ciumeghiu, nr. 34, Comuna Ciumeghiu, Jud Bihor

Proiectant general : **S.C. TERM S.R.L.**

Oradea, str. Mimozei nr. 6/4, jud. Bihor;

Proiectant de specialitate : **S.C. GRAFI TOP S.R.L.**

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

Proiectant urbanism : **B.I.A. OLOGU IOAN**

Mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 47, bl. A4, ap. 8, jud. Bihor;

prin. arh. Ologu Ioan

Topografie : **sing. BRAZDIȘ ION**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

BORDEROU

PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

01. FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. CERTIFICAT DE URBANISM
04. EXTRAS DE CARTE FUNCARA
05. ACTE DE PROPRIETATE
06. CADASTRU
07. MEMORIU GENERAL
08. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- | | |
|------------|--|
| 01U | PLAN DE INCADRARE IN COMUNĂ |
| 02U | PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE |
| 03U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ORTOFOTO - TOPOCADASTRAL |
| 04U | PLAN DE SITUATIE EXISTENT ZONIFICARE/FUNȚIUNI |
| 05U | PLAN CIRCULATIA TERENURILOR |
| 06U | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE |

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL”

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

Comuna Ciumeghiu, Sat Ghiorac, nr. Cad. 52596 și 52565, 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

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 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. Comuna Ciumeghiu
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Descrierea lucrărilor propuse
- 3.5. Modernizarea circulației
- 3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.
- 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Protecția mediului

4. Concluzii



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

1. Obiectul documentației

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL”

Amplasament: Comuna Ciumeghiu, Sat Ghiorac, nr. Cad. 52596 și 52565, jud. Bihor;

Beneficiar: SC ERDENOR FERMAGRO SRL
Sat Ciumeghiu nr. 34, Comuna Ciumeghiu, 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 Ciumeghiu 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 ERDENOR FERMAGRO SRL în scopul scoaterii din circuitul agricol și introducerii în intravilan (trup

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsrl.ro, tel: 0744.60.69.64;

intravilan) a parcelelor cu nr. cad. 52596 (6 000 mp) și 52565 (11 600 mp) și schimbarea de destinație a întregii suprafețe de 17 600 mp în vederea amplasării construcțiilor agro-zootehnice, și anume, a unei ferme agro-zootehnice de creștere a puilor de carne. Parcelele studiate sunt terenuri extravilan cu destinație de teren agricol conform PUG Ciumeghiu și sunt situate în Comuna Ciumeghiu, sat Ghiorac, nr.cad. 52596 și 52565. Utilizările premise conform Certificatul de Urbanism nr. 17 / 25.07.2016 eliberat de către Consiliul Județean Bihor sunt: Etapa I: Întocmire documentație de urbanism PUZ – „CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL” – introducere în intravilan pentru construire, pe baza unui studiu de oportunitate aprobat de Primarul Comunei Ciumeghiu.

Etapa II: Întocmire documentație tehnică (DTAC) și obținere avize pentru „CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL”

Ca urmare documentația P.U.Z. este elaborată pentru **CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL** în zona de teren arabil Ciumeghiu, sat Ghiorac, pe suprafața totală de 17 600 mp a parcelelor studiate.

În baza acestui P.U.Z. se va urmări parcurgerea procedurii legale de schimbarea destinației de folosință a terenului, întocmirea documentațiilor pe specialități pentru executarea lucrărilor de construcții, Etapa II DTAC, PTh etc, și implementarea proiectului.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl 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



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

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

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Comunei Ciurmeșiu ;
- Baza topografică constând în 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 în România ;

1.4. Cadrul legal



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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;
- Ordonanța nr. 27/2008 – privind modificarea și completarea legii nr. 350/2001 ;
- Ordonanța nr. 7/2011 – privind modificarea și 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 completările 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 modificările ulterioare;
- Ordinul 536/23.06.1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea drumurilor nr. 131/1974 și HG nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

- 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 elaborarea 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, in Sud-Vestul județului Bihor, în comuna Ciumeghiu, sat Ghiorac, avand numarul CF. 52596 și 52565 și numerele cadastrale 52596, respectiv 52565 ale Comunei Ciumeghiu.

Comuna Ciumeghiu este la 50 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la aproximativ 10 km de Municipiul Salonta.

Cu o suprafață de 11028 ha, Comuna Ciumeghiu are în componența sa trei sate: Ciumeghiu, Ghiorac și Boiu. Comuna se întinde în Câmpia Salontei, străbătută de numeroase cursuri de apă, cele mai importante fiind Gherpeșul și râul Crișul Negru.

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

Parcelele au spre nord acces direct din drumul județean existent DJ 709E ce leagă satul Ciumeghiu și satul Ghiorac.

Terenul studiat este proprietatea SC ERDENOR FERMAGRO SRL, conform contractului de constituire a unui drept de uzufruct nr. 730 din 30.06.2016, pe o perioadă de 30 de ani.

Conform P.U.G. Ciumeghiu terenul se află în extravilanul localității Ghiorac, într-o zonă agricolă conform documentației de urbanism, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ciumeghiu nr. 28/2002. În această zonă autorizările pentru scoatere din circuit agricol, introduceri în intravilan și schimbare de destinație se fac pe baza de P.U.Z. și necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autoritățile competente.

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

Subzona ce conține amplasamentul propus este reprezentată de terenuri agricole proprietate privată, în vecinătatea amplasamentului studiat existând predominant funcțiuni de terenuri agricole și pășuni, conform P.U.G. Ciumeghiu.

2.2. Încadrarea în localitate

- Vecinătăți:

Est: parcelă agricolă – proprietate privată

Nord: drum existent – DJ 709E;

Sud: drum de exploatare existent;

Vest: parcelă agricolă – proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

- Conditii geomorfologice

Comuna Ciumeghiu se încadrează din punct de vedere geomorfologic în Câmpia Salontei mai exact in 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 la amplasament se face de pe drumul județean existent DJ 709E ce pornește din satul Ciumeghiu, din E671 și face legătura cu satul Ghiorac. Drumul este cu sens dublu de circulație, o bandă pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în extravilanul Satului Ghiorac, folosința actuală a parcelelor – teren agricol.

Parcelele studiate sunt libere de construcții.

Conform actelor de proprietate anexate la prezenta documentatie terenul are o suprafată totală de 17 600,00 mp (6 000 mp, respectiv 11 600 mp) din actele de proprietate si după măsurătorile cadastrale.

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0,00

- Regimul juridic

Parcela studiată se situează în extravilanul Comunei Ciumeghiu, satul Ghiorac conform documentației de urbanism, faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ciumeghiu nr. 28/2002. Teren extravilan, înscris în CF. NR. 52596, nr. cad. 52596, și CF. NR. 52565, nr.cad. 52565 proprietar SC ERDENOR FERMAGRO SRL, conform contractului de constituire a unui drept de uzufruct aut 730 din 30.06.2016, pe o perioadă de 30 de ani.

- Regimul economic

Conform CF. nr. 52596 și 52565, pe terenuri nu există construcții;

Categoria de folosință: arabil;

Funcțiunea propusă: construcții zootehnice – 17 600 mp;

- Regimul tehnic

Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 17 600 mp (1,76 ha).

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată este racordată la rețeaua electrică a localității, iar apele pluviale se colectează de canalele existente în zona amplasamentului.

După obținerea autorizației de construire și a avizelor de la furnizori, beneficiarul lucrărilor va face toate demersurile ca în timpul execuției lucrărilor să nu deranjeze buna funcționare a rețelelor existente în zona studiată.



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

Colectarea apelor menajere se realizează pe parcela beneficiarului într-un rezervor vidanjabil închis conform normelor în vigoare, ce va fi golit periodic conform contract cu o firmă licențiată.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunea actuală a terenului este de teren arabil. În prezent în zona studiată nu există surse/componente poluante de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Nu se constată în acest moment în zona activității 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 și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea 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 freactice nu este afectată în zona studiată se desfășoară în general numai activități agricole pe parcele arabile, proprietăți private.

- Calitatea solului:

Fiind o zonă agricolă activitățile desfășurate sunt strict de tip agricol, deci nu sunt rezultate deșeuri menajere.



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

2.8. Disfuncționalități

Analiza situației existente nu evidențiază disfuncționalități majore în zona studiată;

Accesul pe parcelă se face ușor din drumul județean existent, ce este conectat la rețeaua de drumuri zonală.

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. Reglementările 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. Comunei Avram Iancu

Conform P.U.G. Comuna Ciumeghiu, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Ciumeghiu nr. 27/2004, prelungit 15/2012, în aceasta zonă arabilă, pentru funcțiunea propusă prin schimbarea de destinație și introducerea în intravilan, autorizările se fac pe baza P.U.Z.

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul Comunei Ciumeghiu, sat Ghiorac, având destinația de teren arabil, și prin prezentul proiect se scoate terenul din circuitul agricol, se introduce terenul în intravilan, având suprafața totală de 17 600 mp ce se va reglementa pentru amplasarea unei ferme de creștere a puilor de carne.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent al terenului studiat:

- caracterul de teren construit (P.O.T.existent = 0%, C.U.T. existent= 0,00)
- teren relativ plan , nu implică amenajări de terasamente, consolidări , mișcări de volume construite , astfel încât cadrul natural rămâne neschimbat în urma remodelării urbanistice a zonei studiate.

3.4. Descrierea lucrărilor propuse

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unei **FERME DE PUI DE CARNE** în Comuna Ciumeghiu, Sat Ghiorac, pe parcelele cu nr.cad. 52596 și 52565, jud. Bihor, după ce în prealabil terenul aflat în prezent în extravilanul localității, va fi scos din circuitul agricol și introdus în intravilan prin documentația de urbanism elaborată.

Lucrările propuse a fii realizate în cadrul investiției sunt:

- Construire „CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE ÎN COMUNA CIUMEGHIU, SATUL GHIORAC, PENTRU SC ERDENOR FERMAGRO SRL”.

3.5. Organizarea circulației



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

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.

Accesul carosabil in cadrul zonei se face din drumul județean existent pe latura nordică a parcelelor, amenajându-se un acces conform planurilor anexate. Profilul stradal al drumului județean este de cca. 19,70 m, drumul făcând legătura între Comuna Ciumeghiu traversată de E671 și satu Ghiorac.

- spațiile verzi vor fi organizate cu condiția să reprezinte cca 30% 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 colecta 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 “**construcții zootenice**” pentru parcelele studiate in cadrul proiectului conform Plansei 06U **PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- 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 circulație;



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

3.6.2. Factori caracteristici de Temă

Factori cu impact pozitiv:

- conditii de constructibilitate topo-morfo-geologice relativ normale;
- schimbarea destinației parcelor existente nu necesită intervenție semnificativă.

Factori cu impact negativ:

- relativă alterare a caracterului functional.

3.6.3. Zonificarea teritoriului

Documentația se întocmește pentru schimbarea funcțiunii și categoriei de folosință a terenului din extravilanul comunei Ciumeghiu, sat Ghiorac - funcțiunea propusă de construcții zootehnice în comuna Ciumeghiu, nr. Cad 52596 și 52565, jud Bihor si stabilirea indicatorilor P.O.T. si C.U.T. propuși.

Amplasamentul studiat are o suprafata de S.teren = 17 600,00 mp adică 1,76 ha., conform actelor de proprietate.

Din suprafata sus menționată va fi schimbată destinația la **17 600,00** mp adica **1,76** ha.

3.6.4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile propuse/permise în zonă : construcții agro-zootehnice (creșterea puilor de carne), depozite, birouri, 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 compromis aspectul general al zonei.

Aliniament:

Retrageri față de drumul județean de acces DJ 709E – min 5 m de la frontul stradal, min. 14,70 din axul drumului



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

Regim de aliniere propus față de celelalte laturi:

- min. 5 m retragere laterală vest;
- min. 5 m retragere posterioară sud;
- min. 5 m retragere laterală est.

3.6.5. Regim de înălțime

Pentru zona luată în studiu se propune următorul regim de înălțime maxim:

S+P+1E (M) S+P+2E(M) H maxim a construcțiilor (cornișă) = 9,00 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 studiată Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 35%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,00.

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 = 17 600,00 mp din care

Suprafata zonei propuse spre schimbare de destinatie = 17 600,00 mp

P.O.T. existent = 0%
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. maxim propus = 35,00%
C.U.T. maxim propus = 1,00



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
 CUI: 30019137, J05/514/2012
 email:arhitectura@topsrl.ro, tel: 0744.60.69.64;

SUPRAFATA PARCELA NR. CAD. 52596 PROPRIETATE BENEF. (uzufruct)	6 000,00 mp	0,60 ha	34,09%
SUPRAFATA PARCELA NR. CAD. 52565 PROPRIETATE BENEF. (uzufruct)	11 600,00 mp	1,16 ha	65,91%
SUPRAFATA PARCELA/TEREN STUDIATA PROPRIETATE BENEF. (uzufruct)	17 600,00 mp	1,76 ha	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0,00 mp	0,00 ha	0% din 17 600,00
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	6 160,00 mp	0,616 ha	35% din 17 600,00
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0,00 mp	0,00 ha	0% din 17 600,00
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA S+P+1E(M) S+P+2E(M) Hmax = 9 m	17 600,00 mp	1,760 ha	100% din 17 600,00
P.O.T. EXISTENT	0,00 %	C.U.T. EXISTENT	0,00
P.O.T. MAXIM PROPUȘ	35,00 %	C.U.T. MAXIM PROPUȘ	1,00

Principalele obiective propuse pe teren sunt:

1. Hala 1 – pui de carne
2. Hala 2 – pui de carne
3. Cabina poartă
4. Post trafo
5. Filtru sanitar
6. Bazin vidanjabil
7. Depozitare dejecții
8. Depozit cadavre
9. Depozit așternut
10. Platformă siloz 5x5 m
11. Împrejmuire cu poartă acces
12. Drumuri incintă – 4605,80 mp
13. Fântână propusă
14. Depozit lemne

3.6.7. Împrejmuiri

Perimetrul este împrejmuire pentru a asigura paza și pentru prevenirea furturilor și pentru a se elimina posibilele accidente ale persoanelor care vor vizita zona.



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsr.ro, tel: 0744.60.69.64;

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

3.7. Echiparea tehnico-edilitară

- Rețele electrice și telecomunicații

În zona studiată există rețele de electricitate, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta.

Alimentarea cu energie electrică se va face dintr-un post de transformare aerian cu o putere aparenta de 100kVA (s-a considerat $\cos\phi = 0,92$), iar in cazul unei avarii pe linia de alimentare a postului de transformare sau a acestuia de la grupul electrogen de 72kVA (prevazut cu tablou propriu de anclansare automata a rezervei) livrat de catre beneficiar.

- Alimentarea cu apă și canalizarea

Sursa de apa va fi asigurata din fântâna proprie amplasată in incintă, fantani care asigura apa pentru nevoile igienico-sanitare ale personalului, apa de baut pentru pui, apa pentru spalare pardoseli interioare si stropit platforme exterioare si spatii verzi.

Canalizarea apelor uzate menajere: din cadrul clădirii filtru sanitar se vor colecta și evacua gravitațional ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare, ape accidentale de pardoseală, ape rezultate din golirea instalațiilor. Din cadrul halelor se vor colecta și evacua gravitațional ape uzate menajere provenite de la spălarea halelor. Evacuarea apelor uzate menajere se va face într-un rezervor vidanjabil îngropat cu capacitate utilă de 20 mc.

- Asigurarea agentului termic

Încălzirea spațiilor și apa caldă menajeră se va asigura prin 2 centrale termice proprii cu combustibil solid, ambele cazane fiind amplasate în centrala termică propusă prin proiect (S = 24,94 mp).

3.8. Obiective de utilitate publică

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor : teren extravilan, proprietate privata a persoanei juridice.



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsrl.ro, tel: 0744.60.69.64;

Conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism, sarcina de folosire a terenului este în exclusivitate pentru CONSTRUIRE FERMĂ DE PUI DE CARNE în Comuna Ciumeghiu, satul Ghiorac nr.cad. 52596 și 52565, jud. Bihor.

3.9. Protectia Mediului

Obiectivele prevazute in acest Plan Urbanistic Zonal pot influența semnificativ calitatea aerului, apei sau calitatea vieții.

În această pricină se aduc următoarele precizări:

- Amplasarea proiectului respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, privind distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei - Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m.

Investitia propusa in cadrul proiectului (limita teren studiat) este situata la urmatoarele distante fata de locuinte, conform plansei anexate:

- Vest : peste 2 620 m - Ciumeghiu
- Est: peste 1410 m - Ghiorac
- Nord: teren liber
- Sud: teren liber

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

Dejecțiile de la pui rezultate se vor colecta și depozita în depozitul de colectare special destinat, fiind folosit ca îngrășământ pentru terenurile agricole. Gestionarea dejecțiilor din depozitul de dejecții va fi asigurat de către o firmă specializată cu care beneficiarul va încheia un contract. Transportul gunoiului se va face cu mijloacele de transport asigurate de către firma specială. În perioadele în care aplicarea pe câmp a gunoiului de grajd este interzisă



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

condorm programelor de acțiune pentru zone vulnerabile la nitrați din surse agricole la nivelul unității administrativ teritoriale, gunoiul de grajd din fermă va fi colectat în acest depozit unde vor fi asigurate condițiile de depozitare temporară, corecte din punct de vedere al protecției mediului.

Animalele moarte vor fi scoase în siguranță din boxele de izolare, să nu aibă tangență cu animalele sănătoase. Cadavrele vor fi colectate în containere frigorifice, până la ridicarea de către firma specializată. Containerele vor fi asezate pe o platformă betonată.

Având în vedere amplasarea localității, activitățile economice prezente și viitoare, 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, atât pentru deșeurile menajere cât și pentru animale moarte.

- Dejecțiile rezultate în urma activității fermei vor fi colectate într-un depozit special amenajat pentru a fi folosite apoi ca îngrășământ pentru terenuri agricole (vezi cap. anterior).

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

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsrl.ro, tel: 0744.60.69.64;

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

- În cazul unei exploatare normale în care se respectă procesul tehnologic și ansamblul de măsuri de protecție, impactul acestei activități asupra acestui

c) Măsuri de protecție a AERULUI

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

- Se respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, privind distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei. investitia propusa in cadrul proiectului este situată la urmatoarele distante fata de locuinte, conform plansei anexate:

- Vest : peste 2 620 m - Ciumeghiu
- Est: peste 1410 m - Ghiorac
- Nord: teren liber
- Sud: teren liber

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.
- Se va instala un sistem de supraveghere video a zonei, în lipsa personalului permanent de paza.

Se respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, privind distantele minime de protectie sanitara



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@topsrl.ro, tel: 0744.60.69.64;

intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei. Ferma de creștere a puilor de carne propusă in cadrul proiectului este situată la urmatoarele distante fata de locuinte, conform plansei anexate (distanța minimă acceptată conform legislației fiind de 1000 m):

- Vest : peste 2 620 m - Ciumeghiu
- Est: peste 1410 m - Ghiorac
- Nord: teren liber
- Sud: teren liber

4. Concluzii

Prezenta documentatie s-a întocmit în scopul avizarii **Plan Urbanistic Zonal** pentru schimbarea destinatiei terenului situat in Comuna Ciumeghiu, satul Ghiorac nr. Cad. 52596 și 52565, jud. Bihor. Problematika studiata a urmărit să rezolve schimbarea destinatiei a 17 600 mp (1,76 ha) din totalul de 17 600 mp de teren extravilan folosinta actuala **teren arabil**, in zonă **teren intravilan pe care se va amplasa fermă zootehnică de creștere a puilor de carne**.

Au fost rezolvate accesese pe teren, accesese la construcții, locurile de parcare, aleile și spatiile verzi.

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 și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei comunei Ciumeghiu.

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.

Decembrie 2016



Com. Batar, sat Arpasel, nr.163, jud. Bihor.
CUI: 30019137, J05/514/2012
email:arhitectura@top srl.ro, tel: 0744.60.69.64;

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

Intocmit:

Arh. Ologu Ioan