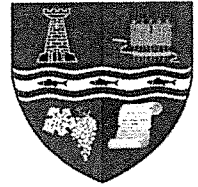




ROMÂNIA  
JUDEȚUL BIHOR  
COMUNA CRIȘTIORU DE JOS  
Sediul : - localitatea Criștioru de Jos, nr.16 , comuna Criștioru de Jos, județul  
Bihor  
cod fiscal 4839987  
cod poștal 417215 tel. / fax. - 0259 / 353604 ,  
e - mail primariacristioru@yahoo.com



## CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRIȘTIORU DE JOS

### HOTĂRÂREA Nr.79 din 22.12.2021

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ "CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT nr. cad. 51294 , sat Criștioru de Jos , județul Bihor", având beneficiar pe doamna RUSU MANUELA -LAVINIA -IOANA

Analizând prevederile legale , respectiv:

- art. 5, alin. (1), art. 12 ,art.35,art.37 din Ordinul Ministerului Dezvoltării și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- art. 5, art. 25, alin. (1), art. 56, alin. (6) și (7) ,și ale art. 65 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 129 alin(1) , alin(2) lit.c) ,alin (6) lit.c) , art.139 alin(3) lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică , republicată cu modificările și completările ulterioare ,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , (r2) , cu modificările ulterioare;

Ținând cont de:

- a. Proiectul de hotărâre nr.54 din 15.11.2021 însoțit de referatul de aprobare al Primarului Comunei Criștioru de Jos, înregistrat sub nr.3242 /15.11 2021;
- b. raportul de specialitate al compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului comunei Criștioru de Jos , înregistrat sub nr.3243 din 15.11.2021 ;
- c. documentația- P.U.Z. și R.L.U aferent - întocmită de S.C. CID ARHITECT DAN COSTA SRL;
- d. avizul consultativ al Comisiei Urbanism;

Luând act de:

- a. Hotărârea Consiliului Local al comunei Criștioru de Jos , nr. 24/17.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism -PUG/PUZ/PUD;
- b. Raportul informării și consultării publicului nr. 2725 din 27.09.2021 referitor la parcurgerea etapelor din procesul de informare și consultare a publicului cu privire la „Planul Urbanistic Zonal CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT nr. cad. 51294 , sat Criștioru de Jos , județul Bihor”,

- c. Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor , nr. 1257/30.09.2021;  
 d. Avizul favorabil al Instituției Arhitectului Șef nr. 123 din 16.08.2021 pentru Planul Urbanistic Zonal „ **CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT nr. cad. 51294 , sat Criștioru de Jos , județul Bihor**”;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRIȘTIORU DE JOS ,adoptă prezenta:**

**HOTĂRÂRE:**

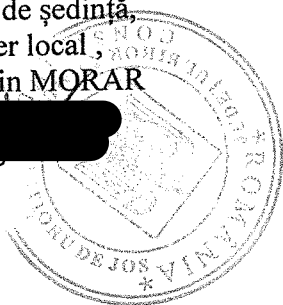
**Art. 1 -** Se aprobă documentația de urbanism **PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent PUZ "CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT nr. cad. 51294 , sat Criștioru de Jos , județul Bihor", având ca beneficiar pe doamna RUSU MANUELA -LAVINIA -IOANA, în conformitate cu prevederile Avizului favorabil nr. 139 din 07.10.2021 eliberat de Instituția Arhitectului Șef -Consiliul Județean Bihor , conform Anexei 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 2 –** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art. 3 -** Primarul comunei , prin structurile de specialitate ,va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin art.1 din prezentul act administrativ, în Planul Urbanistic General , aflat în curs de întocmire .

**Art. 4 -** Prezenta hotărâre se comunică cu: Instituția Prefectului - Județul Bihor; Primar comunei ; D-na Rusus Manuela- Lavinia -Ioana ; Dosarul ședinței ; Afișare MO local .

Președinte de ședință,  
 Consilier local,  
 Ovidiu-Călin MORAR



Contrasemnează,  
 Secretar general ,  
 Doina STAN

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 79/ 22.12.2021 .			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii nr.79/22.12.2021 s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată X <b>unanimitate (9/9)</b>	22 /12/2021	
2	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	.../.../.....	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	.../.../.....	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4)</sup> + <sup>5)</sup>	.../.../.....	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> + <sup>5)</sup>	.../.../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	.../.../.....	

Județul Bihor.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIORU DE JOS

**CID**  
**ARHITECT**  
**DAN COSTA**  
Oradea, str. Gh. Dima 6  
Mobil: 0040744/ 522305  
Nr. 15 .din 2021

Lucreaza la HCL nr. 79/22.12.2021  
prin care s-a aprobat P.U.Z. si P.L.U. aferent P.U.Z.  
construirea casei de locuit nr. cad. 51294  
sat CRISTIORU DE JOS, judetul Bihor, beneficiar  
RUSU MANUELA - LAVINIA IOANA

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Denumirea lucrării :** PUZ CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
Loc. Cristioru de Jos com. Cristioru de Jos  
**Beneficiar :** RUSU MANUELA LAVINIA IOANA  
**Proiectant :** S. C. CID ARHITECT DAN COSTA SRL  
**Data elaborării :** august 2021

#### 1.2. Obiectul PUZ :

##### **Solicitări ale temei -program :**

În urma temei program acordate între proiectant și beneficiar, s-a concretizat obiectul prezentei lucrări, care constă în reglementarea situației urbanistice pentru construirea casei de locuit, pe terenul situat în localitatea Cristioru de Jos comuna Cristioru de Jos nr. cad. 51 294. Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 1209,00 mp.

PLANUL URBANISTIC ZONAL SE INTOCMESTE conform legislației din domeniu, în vigoare.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:**

Programul de dezvoltare al localității este concretizat în Planul urbanistic general și Regumanetul local de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare.

La data prezentei lucrări comuna Cristioru de Jos NU ARE P.U.G. și R.L.U. în vigoare, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 503 din data de 24.05.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE:

##### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- comuna nu are documentații urbanistice în vigoare

##### **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ :**

Concomitent cu prezentul PUZ s-au eliberat următoarele :

- plan cadastral vizat OCPI

**Date statistice :**



Referitor la organizarea zonelor studiate s-a desprins oportunitatea reglementării perimetrului studiat ,acesta gasindu-se în intravilan.

## **2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :**

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI :**

*Date privind evolutia zonei :*

Localitatea Cristioru de Jos , datează aproximativ din anul 1700.

*Caracteristici semnificative ale zonei ,relionate cu evolutia localității :*

De-a lungul istoriei , asezămîntul s-a dezvoltat treptat.

*Potential de dezvoltare:*

Potentialul de dezvoltare al localității este moderat.Populatia localității este structurată în functie de vîrstă după cum urmează: între 20 si 64 de ani aproximativ 59 % , procent ce reprezintă partea activă a populatiei .Peste 65 de ani avem un procent de aproximativ 11 % , care reprezintă partea pasivă a populatiei, respectiv pensionarii.Tineretul între 0 si 20 de ani ocupă aproximativ 30 % din totalul membrilor comunității.

Resursele de muncă principale sunt cele de pe plan local , respectiv activitățile agricole de toate tipurile si în mai mică măsură cele economice.

### **2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE :**

*Pozitia zonei față de intravilanul localității :*

Zona de studiu este în intravilan .

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

*Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful , rețeaua hidrografică , clima conditii geotehnice riscuri naturale.*

Relieful localității are configuratia de câmpie.Perimetrul studiat este caracterizat de cîmpie cu pante mici cu o diferență de nivel de aproximativ 0,2 m.

Referitor la climă si conditiile geotehnice mentionăm că localitatea se integrează conditiilor de climă caracteristice vestului țării , acela de temperat continental cu patru anotimpuri.

### **2.4.CIRCULATIA :**

*Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei , a circulatiei rutiere ,feroviare , navele ,aeriene:*

Terenul pe care urmează să se amplaseze casa de locuit are front stradal la drumul vicinal care intră în DN 76.

Pe terenul luat în studiu se va construi o casă de locuit cu anexe aferente funcțiunii de locuire.

În general în cadrul localității , circulatia se face pe căi rutiere ,respectiv DJ si DC si unele ramificatii spre satele învecinate.

Drumurile de acces necesită reparatii în proportie de 20 % , de asemenea se impune realizarea de acostamente si santuri pentru ape meteorice, apoi asfaltare pe toată lungimea.

Transportul călătorilor se face cu trenul , autobuze si mijloace proprii , autoturisme si microbuze, precum și regia județeană de transport cu autobuzul.



**Capacitatea de transport , greutate în fluenta circulației , incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei , necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme , priorități.**

Capacitatea de transport și greutatea în fluenta circulației , se reduc la mijlocul de transport în comun , autobuzul , precum și la mijloacele de transport proprii ale cetățenilor , sens în care nu se pune problema unor greutate în fluenta circulației și nici a incomodării între tipurile de circulație.

Este evident că se impune necesitatea modernizării traseelor existente.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

În prezent , zona studiată are funcțiunea de arabil în intravilan.

### **Relationări între funcțiuni**

Se va studia relaționarea între funcțiuni , deoarece modificările aduse se rezumă la funcțiunile propuse .

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit :**

Zona studiată este în prezent liberă de orice fel de construcții. Nu sunt semnalate suprapuneri cu perimetre cu risc potențial de alunecări sau inundații.

### **Aspecte calitative ale fondului construit:**

Nu este cazul .

### **Asigurarea cu servicii a zonei , în corelare cu zonele vecine:**

În prezent zona studiată este dotată cu servicii pe parcelele învecinate .

### **Asigurarea cu spații verzi:**

Se impune amenajarea unor zone de spații verzi în procent de minim 40 % , avându-se în vedere caracterul investiției propuse.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

Atât perimetrul studiat cât și zonele limitrofe nu sunt sub limita de incidentă a unor riscuri naturale .

### **Principalele disfuncționalități:**

Nu putem discuta despre disfuncționalități majore. Putem aminti intravilanurile tangente , legate prin căi de comunicație precare , care se cer modernizate și extinse.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ :**

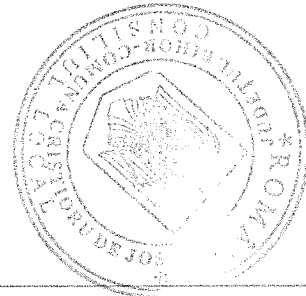
**Stadiul echipării edilitare a zonei , în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare , rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)**

Actualmente în perimetrul studiat avem alimentare cu apa curentă menajeră.

Canalizarea localității este în curs de proiectare. În prezent scurgerea apelor pluviale se face în bazin vidanjabil.

Energia electrică pentru zona studiată este asigurată din rețeaua existentă a localității .

La capitolul rețele de telecomunicații putem aminti rețeaua de telefonie Romtelecom , precum și acoperire pentru toate rețelele de telefonie mobilă. În



functie de cerintele proprietarilor si a strategiei de dezvoltare , se va rezolva problema telecomunicatiilor prin racordarea la societatea de distributie care asigura conditiile cele mai avantajoase.

## **2.7.PROBLEME DE MEDIU :**

### ***Relatia cadru natural -cadrul construit:***

Conform Ordinului comun al MAPPN nr. 214/RT/1999 si MLPAT nr. 16/NN/1999 , problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Zona studiată nu se suprapune peste arii protejate ( Sit Natura 20000) sau alte forme de bunuri patrimoniale și nu prezintă riscuri antropice.

Pentru implementarea funcțiilor noi , se va obține obligatoriu aviz de mediu.

### ***Evidentierea riscurilor naturale si antropice :***

Referitor la evolutia si variabilitatea biologică a omului în corelatie cu conditiile naturale si social culturale , precum si riscurile naturale , acestea nu se pot evidentia , avîndu-se în vedere caracterul propus al zonei.

### ***Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:***

Nu avem căi de comunicatii sau trasee edilitare care pun în pericol zona.În momentul dotării perimetrului studiat cu astfel de dotări se va studia impactul lor asupra mediului.

### ***Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:***

Nu putem discuta despre valori de patrimoniu în zona studiată .Acestea nu există.

## **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI :**

Conform legislatiei în vigoare se face informarea populatiei.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :**

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

Anterior PUZ nu au fost întocmite studii de fundamentare specifice, politica administrației locale fiind bine articulată în scopul prezentului demers.

### **3.2.PREVEDERI ALE PUG:**

P.U.G. si R.L.U. aferent al localității nu sunt în vigoare la data prezentei.

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

Cadrul natural este cel de teren aflat în intravilan.

### **3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI :**

#### ***Organizarea circulatiei si a transportului în comun :***

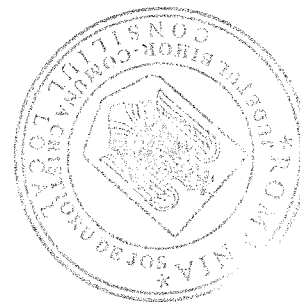
Prin prezenta lucrare nu se intervine asupra retelei stradale existente.

Accesul la perimetrul studiat se va face direct din drumul vicinal.

### **3.5.ZONIFICAREA FUNCIONALĂ -REGLEMENTĂRI ,**

## **BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI:**

Prezenta lucrare reglementează următoarele:



-reglementarea situației urbanistice pentru construire casă de locuit cu anexele specifice funcțiunii de locuire, pe terenul situat în localitatea Cristioru de Jos comuna Cristioru de Jos nr.cad.51 294

-la data prezentei lucrări comuna Cristioru de Jos NU ARE P.U.G. si RLU în vigoare, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr.503 din data de 24.05.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

-limita de implant construcții va fi după cum urmează:

-retragerea de la stradă va fi minim 3,00 metri

-retragerea laterale dreapta și stânga vor fi de minim 2,00 metri

-retragerea spate va fi de minim 9,00 metri

-amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil

-regimul de înălțime maxim permis va fi S(D)+P +E(M)

-se vor respecta POT maxim admis de 35 % si CUT maxim de 0.9.

-accesul la perimetrul studiat se va realiza din drumul vicinal care apoi intră în județean DN 76.

-se va respecta limita de protecție de 22,00 metri din axul drumului național

-ca amenajări exterioare , în jurul construcțiilor vor fi prezente stațiile verzi , conform legislației în vigoare în procent de minim 20 % din suprafața terenului. În situația dată, se vor alocă un procent de 50% din totalul terenului, pentru spațiile verzi.

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.

**3.6.1.Alimentarea cu apă :** se va realiza din rețeaua localității.

**3.6.2.Canalizare :** pe perimetrul studiat , canalizarea se va conduce în bazin vidanjabil .

**3.6.3.Alimentare cu energie electrică :** Întreaga zonă cuprinsă în interiorul perimetrului reglementat prin prezentul PUZ va fi echipată cu rețea de alimentare cu energie electrică din rețeaua localității.

### **3.7.PROTECTIA MEDIULUI :**

Din punct de vedere al protecției mediului ,se vor avea în vedere următoarele aspecte:

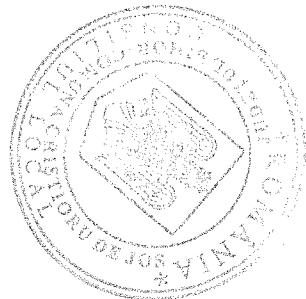
-diminuarea până la eliminare a surselor de poluare din emisii si deversări

-prevenirea producerii riscurilor naturale

-epurarea si preepurarea apelor uzate , daca este cazul

-depozitarea controlată a deșeurilor în spații special amenajate de către primăria locală

-plantarea de zone verzi



- organizarea sistemelor de spatii verzi în limita posibilităților
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelilor edilitare majore.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de referință cuprinse în prezentul PUZ.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale .

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

Caracterul zonei fiind cel de locuire, în prezent nu putem discuta despre obiective de utilitate publică.

### **4.CONCLUZII:**

Prezenta lucrare reglementează următoarele:

-reglementarea situației urbanistice pentru construire casă de locuit cu anexele specifice funcțiunii de locuire, pe terenul situat în localitatea Cristioru de Jos comuna Cristioru de Jos nr.cad.51 294

-la data prezentei lucrări comuna Cristioru de Jos NU ARE P.U.G. și RLU în vigoare, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr.503 din data de 24.05.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

-limita de implant construcției va fi după cum urmează:

-retragerea de la stradă va fi minim 3,00 metri

-retragerile laterale dreapta și stânga vor fi de minim 2,00 metri

-retragerea spate va fi de minim 9,00 metri

-amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil

-regimul de înălțime maxim popus va fi S(D)+P +E(M)

-se vor respecta POT maxim admis de 35 % și CUT maxim de 0.9.

-accesul la perimetrul studiat se va realiza din drumul vicinal care apoi intră în județean DN 76.

-se va respecta limita de protecție de 22,00 metri din axul drumului național

-ca amenajări exterioare , în jurul construcțiilor vor fi prezente stațiile verzi , conform legislației în vigoare în procent de minim 20 % din suprafața terenului. În situația dată, se vor alocă un procent de 50% din totalul terenului, pentru spațiile verzi

-construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă a localității

-canalizarea va fi condusă în bazin vidanjabil amplasat pe terenul beneficiarului

-alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua localității

-referitor la finisajele propuse pentru construcții, subliniem că acestea vor avea un nivel calitativ ridicat



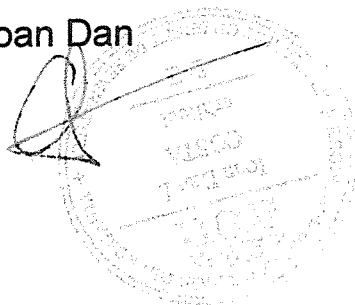
- modul de integrare al investitiei va fi supus atentiei Consiliului Local al Comunei Cristioru de Jos
- prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumată de primăria localității si se va face în paralel informarea populației , în conformitate cu legislatia în vigoare.
- vor fi notificati in scris vecinii direct afectati iar propunerea de amplasare a constructiilor va fi afișată la sediul primariei , precum si pe site pe internet .
- se vor respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu
- se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor.

**-POT propus va fi maxim = 35,00 %**

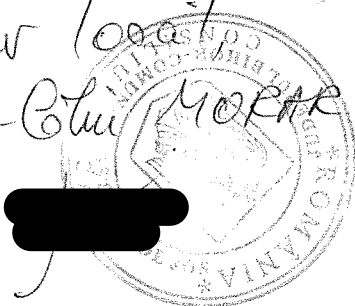
**-CUT popus va fi maxim = 0,9 .**

Echiparea edilitară se va face pe cheltuiala proprietarului.

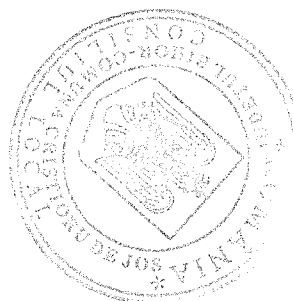
Intocmit : arh. Costa Ioan Dan



Președintele de Sediință  
Consilier Local  
Otidiu - Cotu MORAR



Contractemeșu,  
Secretar general,  
Doru Stoan



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORAT

## Prescriptii generale

### I.DISPOZITII GENERALE

#### a.-Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesa de baza pentru aplicarea PUZ , acesta prezentînd detaliile reglementărilor din PUG , fiind o prezentare a constructibilității și utilizării terenului. Prevederile RLU sunt obligatorii pentru perimetrul studiat în PUZ.

#### b.-Date legate de baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

- Legea 50 /1991 , legea 453/2001 , pentru modificarea și completarea Legii 50/91
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. , aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G.

#### c.Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent PUZ este elaborat pentru detalierea și completarea regulamentului PUG al localității .Prin această documentație se formulează recomandări și se detaliază elemente ce urmează a fi aplicate ulterior.

După aprobarea RLU , aceasta împreună cu PUZ , constituie act de autoritate al administrației publice locale și pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construcție în zona studiată.

### II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

#### a.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Referitor la perimetrul studiat , pentru întocmirea proiectului tehnic se va solicita studiu geotehnic pentru fiecare construcție în parte , conform legislației în vigoare.

De asemenea , conform cerințelor Inspectoratului de Protecție civilă, pentru prevenirea dezastrelor și atacului aerian , dacă perimetrul studiat se află în afara zonei de audibilitate a semnalului sonor , prin grija Consiliului Local se va prevedea o sirenă de alarmare.

Conform Legii protecției civile nr. 106 din 1996, la articolul 3 se prevede că proprietarul perimetrului studiat este obligat să prevadă adăposturi de apărare civilă, dacă este cazul, la noile investiții.

În zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, în zonele expuse riscurilor tehnologice, a cablurilor de fibră optică, a căilor de comunicație, autorizarea executării construcțiilor se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 11 din R.G.U.

De asemenea proiectul de instalații sanitare va avea în vedere proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu. Documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I 9din 1994.

Se va avea în vedere asigurarea căilor de acces necesare în vederea intervenției pentru caz de urgență în incendii. Se vor realiza sisteme de anunțarea incendiilor.

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deșeurilor.

#### b.-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Prezenta lucrare reglementează următoarele:**

-reglementarea situației urbanistice pentru construire casă de locuit cu anexele specifice funcțiunii de locuire, pe terenul situat în localitatea Cristioru de Jos comuna Cristioru de Jos nr.cad.51 294

-la data prezentei lucrări comuna Cristioru de Jos NU ARE P.U.G. și RLU în vigoare, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr.503 din data de 24.05.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

-limita de implant construcției va fi după cum urmează:

-retragerea de la stradă va fi minim 3,00 metri

-retragerile laterale dreapta și stânga vor fi de minim 2,00 metri

-retragerea spate va fi de minim 9,00 metri

-amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil

-regimul de înălțime maxim permis va fi S(D)+P +E(M)

-se vor respecta POT maxim admis de 35 % și CUT maxim de 0.9.

-accesul la perimetrul studiat se va realiza din drumul vicinal care apoi intră în județean DN 76.

-ca amenajări exterioare, în jurul construcțiilor vor fi prezente stațiile verzi, conform legislației în vigoare în procent de minim 50 % din suprafața terenului.

#### c.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta prevederile din R.G.U.

Carosabilul din incintă va permite accesul pompierilor în caz de incendiu.

#### d.-Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Terenul studiat are alimentare cu apă .Canalizarea se conduce in bazin vidanjabil.

### III.ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

#### a.-Unități și subunități functionale

Perimetrul studiat va avea functiune de locuire.

### IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

#### a.-Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei studiate.

Utilizările permise sunt cele de tip locuinte unifamiliale .

Utilizări nepermise sunt cele cu risc tehnologic și cele de poluare pentru apă , aer și sol.

#### ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Regim de înălțime maxim :S(D)+P+E(M).

#### PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

POT maxim va putea atinge 35% .

CUT maxim 0,9.

Spatiile verzi vor ocupa un minim de 20% din totalul terenului studiat.

Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN



PREȘEDINTE SEȚEREA  
CONSILIER LOCAL  
Orăduș - Coșuș MARAR

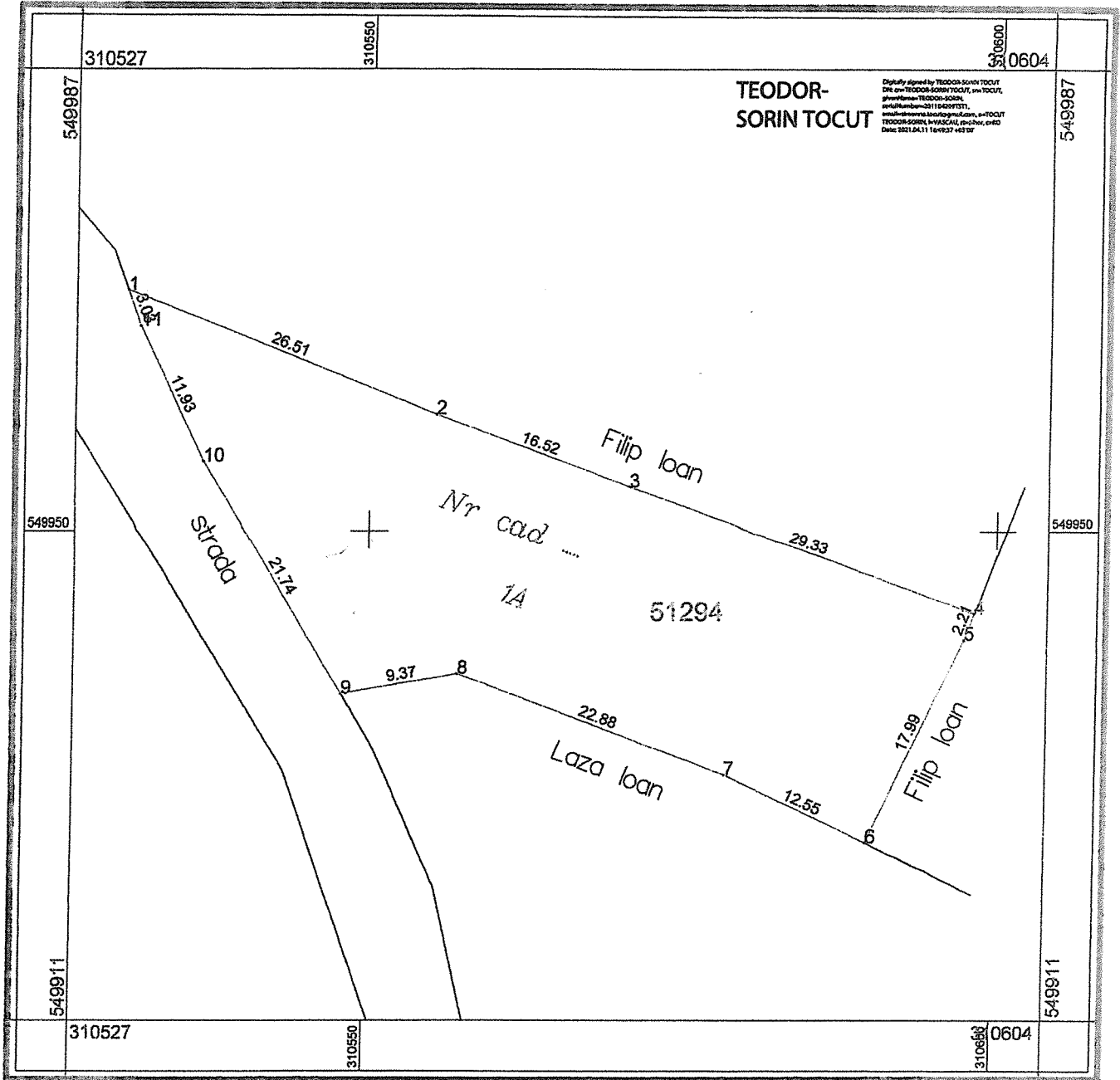


CONTRASENEREA  
Șef de birou general  
Adina STAN



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral :	Suprafața măsurată : (mp)	Adresa :
	1209	CRIȘTIORU DE JOS F.N. .
Cartea Funciară nr.	UAT	CRIȘTIORU DE JOS .

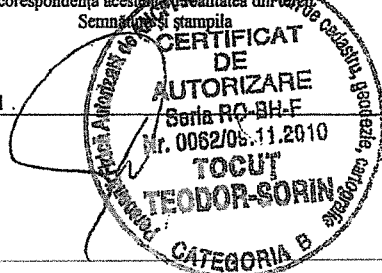


A. Date referitoare la teren .			
Nr. parcela	Cat. de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1.	A.	1209	Teren neîmprejmuit .
Total		1209	-

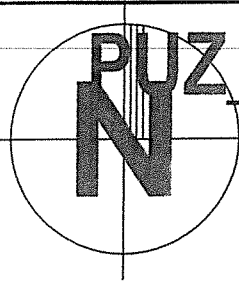
B. Date referitoare la construcții			
Cod construcție	Destinație	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totală măsurată a imobilului = 1209 mp .  
Suprafata din act = 1209 mp .

Executant: Ing. Sorin Tocut	Inspector
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și ștampila Ștampila BCPI
Data 31.03.2021 .	Data .....



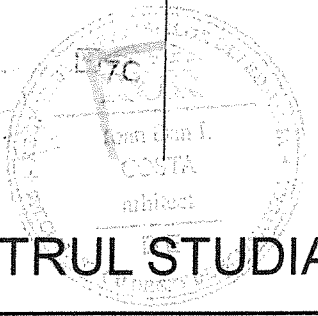
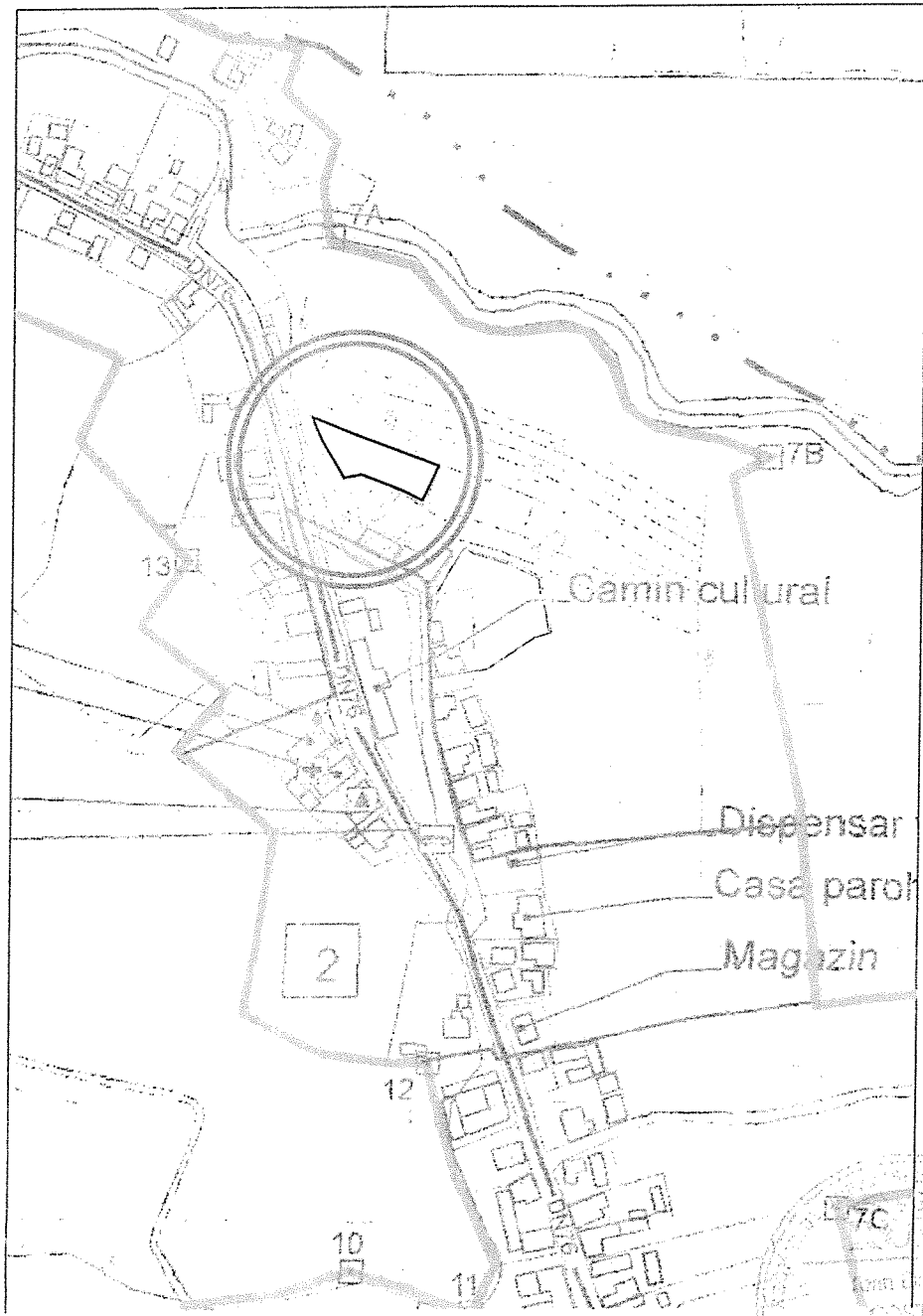
Semnat digital de Daniel-Vladimir Iliș  
Data: 2021.04.12 15:37:18 +03'00'





# PUZ CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Com. CRISTIORU DE JOS  
Loc. CRISTIORU DE JOS

Nr. Cad. 51 294  
Suprafata teren: 1 209 mp



○ PERIMETRUL STUDIAT

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT/NR./DATA			
 S.C. CID ARHITECT <b>DAN COSTA S.R.L.</b> J5/695/2015 - CUI 34456533 Oradea, str. Gh. Dima, nr. 6 Telefon: 0744.522.305	BENEFICIAR: RUSU MANUELA- LAVINIA- IOANA			SCARA	DATA	CTR. NR.	PLANȘA
	LUCRARE: PUZ CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT			1:4000	08/2021	15/2021	U/01
	Com. CRISTIORU DE JOS, Loc. CRISTIORU DE JOS, Nr. CAD.51 924						
	ȘEF PROIECT: arh. IOAN DAN COSTA PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA			TITLUL PLANȘEI: <b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>			