



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiseșu de Sus, jud. Bihor

Având în vedere:

- avizul nr. 95 al Consiliului Județean Bihor – avand nr. de inregistrare 17417/07.08.2023 Directia Arhitect Sef, precum si celelalte avize si acorduri prevazute in documentatia supusa aprobarii;

- referatul de aprobare intocmit de primarul comunei Hidiseșu de Sus, initiatorul proiectului de hotarare;

- raportul de specialitate nr. 4980/10.08.2023 întocmit de Compartimentul Urbanism si Cadastru;

- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;

Tinand cond de prevederile:

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- art. 25, art. 27¹ lit. c), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;

- art. 18 si art. 36 alin. (1) lit. c) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) si art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

CONSILIUL LOCAL COMUNEI HIDIȘELU DE SUS

H O T Ă R Ă Ș T E :

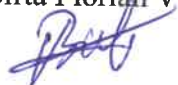
Art.1. Se aproba documentatia cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiseșu de Sus, jud. Bihor.

Art.2. Compartimentul Cadastru va transmite hotararea insotita de documentatia de aprobare a planului urbanistic zonal catre oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, in vederea actualizarii din oficiu a destinatiei imobilelor inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Art.3. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica si se comunica cu:

- a) Institutia Prefectului judetului Bihor;
- b) Primarul comunei Hidiselu de Sus;
- c) Compartimentul Cadastru;
- d) Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Birta Florian Viorel



CONTRASEMNEAZA
p. SECRETAR
Nicolae Rosie



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 86/2023			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹⁾ s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla <input checked="" type="checkbox"/> absoluta <input type="checkbox"/> calificata	28/09/2023	
2	Comunicarea catre primar ²⁾/...../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾/...../.....	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁾/...../.....	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁵⁾/...../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , dupa caz/...../.....	
<p>Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare: 1) Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz. (2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.“ 2) Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.“ 3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ... 4) Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ 5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect.“ 6) Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.“ 7) Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.“</p>			

Nr. 86
Hidiselu de Sus, 28 septembrie 2023

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 12 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri din numarul total de 12 consilieri



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA, PROTECTIE MEDIU SI TURISM

AVIZUL

Nr. 67 din 28.09.2023

pentru P.H.C.L nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat in sustinere de domnul viceprimar, in temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare si functionare a consiliului local,

**Comisia juridica si de disciplina, protectie mediu si turism
adopta urmatorul aviz.**

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor, fara amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, in termenul recomandat, secretarului general al comunei Hidiselu de Sus.

Presedintele comisiei,
Curpas Florian

Secretarul comisiei
Birta Florian Viorel



**COMISIA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICO FINANCIARE, AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM, AGRICULTURA**

AVIZUL

Nr. 57 din 28.08 2023

**pentru P.H.C.L. nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea
„Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul
construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor**

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat in sustinere de domnul primar Petroi Adrian,

in temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare si functionare a consiliului local,

Comisia pentru activitati economico financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, agricultura adopta urmatoorul aviz.

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. P.H.C.L nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor, fara amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, in termenul recomandat, secretarului general al comunei Hidiselu de Sus.

Presedintele comisiei,
Silaghi Vasile

Secretarul comisiei,
Belenesi Lucian



Nr. 5746 din 26.09.2023

Nota privind respectarea procedurilor privind participarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite la procesul de elaborare a actelor normative și la procesul de luare a deciziilor, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 10.08.2023, la afișierul primăriei și pe site-ul <https://primaria-hidiseludesus.ro> a fost afișat anunțul pentru consultarea publicului, privind proiectul de hotărâre înregistrat cu nr.4979/10.08.2023 cu privire la aprobarea documentației cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan în scopul construirii locuinței unifamiliale” în loc. Santelec, com. Hidiseșelu de Sus, jud. Bihor, precum și referatul de aprobare întocmit de primar – inițiatorul proiectului.

Până la data de 25.09.2023 nu au fost primite recomandări/observații/proponeri din partea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite.

PRIMAR
Adrian Petroi

CONSILIER
Petru Berdie



Anunt referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astazi, 10.08.2023, Consiliul Local al comunei Hidiselu de Sus, anunta deschiderea procedurii de transparenta decizionala a procesului de elaborare a proiectului urmatorului act normativ: Proiect de hotarare inregistrat cu nr. 4957/09.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor, prin care se propune reglementarea urbanistica a parcelei cu nr. cad.56033 Santelec;

Documentatia aferenta proiectului de act normativ include:

- referatul de aprobare privind necesitatea adoptarii actului normativ propus;
- textul complet al proiectului actului respectiv;
- alte documente considerate relevante.

Documentatia poate fi consultata:

- pe pagina de internet a institutiei, la <https://primaria-hidiseludesus.ro/>;
- la sediul institutiei cu adresa indicata in antetul anuntului;
- proiectul de act normativ se poate obtine in copie, pe baza de cerere depusa la compartimentul relatii cu publicul al institutiei.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenta decizionala se pot depune pana la data aprobarii acestuia intr-o sedinta a consiliului local:

- ca mesaj in format electronic pe adresa de e-mail: hidiseludesus@cjbihor.ro;
- prin posta, pe adresa indicata in antetul anuntului ;
- la sediul institutiei, la registratura, adresa indicata in antetul anuntului, intre orele 08:00-16:00.

Materialele transmise vor purta mentiunea „Propuneri privind Proiectul de hotarare inregistrat cu nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a institutiei, la linkul <https://primaria-hidiseludesus.ro/>.

Nepreluarea recmandarilor formulate si inaintate in scris va fi justificata in scris.

Pentru cei interesati exista si posibilitatea organizarii unei intalniri in care sa se dezbata public proiectul de act normative, in cazul in care acest lucru este cerut in scris de catre o asociatie legal constituita sau de catre o alta autoritate sau institutie publica pana la data de 25.09.2023.

Pentru informatii suplimentare, va stam la dispozitie la urmatoarele date de contact: telefon: 0259335855, e-mail: hidiseludesus@cjbihor.ro.

PRIMAR
Adrian Petreș

PRIMAR
ROMÂNIA
Comuna Hidiselu De Sus



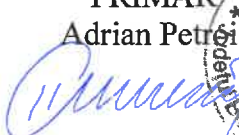
Nr. 4981 din 10.08.2023

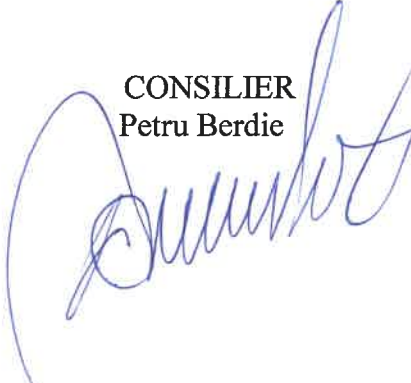
PROCES VERBAL
Incheiat azi, 10.08.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata,

Azi, la afisierul primariei si pe site-ul <https://primaria-hidiseludesus.ro/> au fost afisate urmatoarele:

- Anuntul privind consultarea publica;
- Proiectul de hotarare inregistrat cu nr. 4979/10.08.2023 privind aprobarea documentatiei cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducerea teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor;
- Referatul de aprobare intocmit de primarul comunei Hidiselu de Sus, initiatorul proiectului.

PRIMAR
Adrian Petre

PRIMAR
Hidișelu de Sus - Comuna Hidiselu De Sus
ROMANIA

CONSILIER
Petru Berdie




**Compartimentul Urbanism si Cadastru
Nr. 4980 din 10.08.2023**

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei cu denumirea „
Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul
construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus,
jud. Bihor**

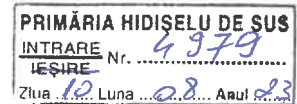
Tinand cont de solicitarea cu nr. 4957 din 09.08.2023 prin care beneficiarul inaintea documentatia de urbanism, plan urbanistic zonal, avand ca scop denumirea „**Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor** spre aprobare prin H.C.L. in Consiliul Local al comunei Hidiselu de Sus;

Avand in vedere prevederile:

- Legii nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare: *Art. 25, Art. 27¹, Art. 32., Art. 44, Art. 45. Art. 47, Art. 56.*
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare *Art. 18, Art. 36.*
- Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare Avizul Favorabil nr. 95 al C.T.U.A.T. din cadrul Consiliului Judetean Bihor, inregistrat sub nr.17417/07.08.2023 la Directia Arhitectului Sef, prin care a fost aprobata documentatia urbanistica a initiatorului, pentru terenul cu nr. cadastral 56033 inscris in C.F. nr. 56033 Hidiselu de Sus, in vederea “**Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala”** in loc. Santelec, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor, se propune Consiliului Local al comunei Hidiselu de Sus analiza și adoptarea proiectului de hotărâre în forma inițiată.

CONSILIER
Berdie Doru Petru



REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei cu denumirea „
Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul
construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidisele de Sus,
jud. Bihor**

Prin prezentul proiect de hotarare, avand anexata documentatia cuprinzand avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1346/20.12.2021 prelungit in data de 20.12.2022, emise de Consiliul Judetean Bihor, precum si Avizul Directiei Arhitect Sef din cadrul aceleiasi autoritati, prin care a fost avizata documentatia in cauza, promovez aprobarea documentatiei cu denumirea „**Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren in intravilan in scopul construirii locuinta unifamiliala” in loc. Santelec, com. Hidisele de Sus, jud. Bihor**, la solicitarea numitei Manolica Lucia Daniela in reprezentarea d-lui Gheorghe Bogdan, inregistrata cu nr. 4957/09.08.2023.

Tinand cont de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul in care se mentioneaza faptul ca o documentatie urbanistica este aprobata de catre autoritatea deliberativa locala, in vederea dezvoltarii comunei din punct de vedere urbanistic, precum si pentru formarea unei zone de locuinte, supun spre aprobare proiectul de hotarare in cauza, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PRIMAR

Adrian Petroi

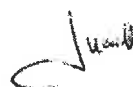


CĂTRE PRIMĂRIA COMUNEI HIDIŞELU DE SUS

PRIMĂRIA HIDIŞELU DE SUS		
INTRARE	Nr.	4957
IEŞIRE		
Ziua	Luna	Anul
09	08	23

Subsemnata Manolică Lucia – Daniela , identificată prin CI, seria XH, nr. 892467, în calitate de reprezentantă a d-lui Gheorghe Bogdan, beneficiar al proiectului nr. 138/2022, cu denumirea “Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducere teren în intravilan în scopul construirii locuință unifamilială”, situat pe terenul amplasat în județul Bihor, comuna Hidişelu de Sus, sat Sântelec, nr. 172, nr. cad. 56033, solicit promovarea planului urbanistic zonal în şedința Consiliului Local.

Vă mulțumesc,
Lucia Manolică



Data

9.08.2023



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56033 Hidișelu de Sus

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Sântelec, Nr. 172A, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56033	2.621	Teren neimprejmuit; Teren intravilan/extravilan imprejmuit partial cu gard de sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22115 / 18/02/2021		
Act Notarial nr. Act de sistare a indiviziunii prin partaj AUT.73, din 17/02/2021 emis de Baba Marinela Florica Camelia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 56033 a imobilului cu numarul cadastral 56033 / UAT Hidișelu de Sus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56007 inscris in cartea funciara 56007;	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56007/Hidișelu de Sus, inscrisa prin incheierea nr. 140663 din 31/12/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. Act de sistare a indiviziunii prin partaj AUT.73, din 17/02/2021 emis de Baba Marinela Florica Camelia;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) BOGDAN GHEORGHE	A1

C. Partea III. SARCINI .

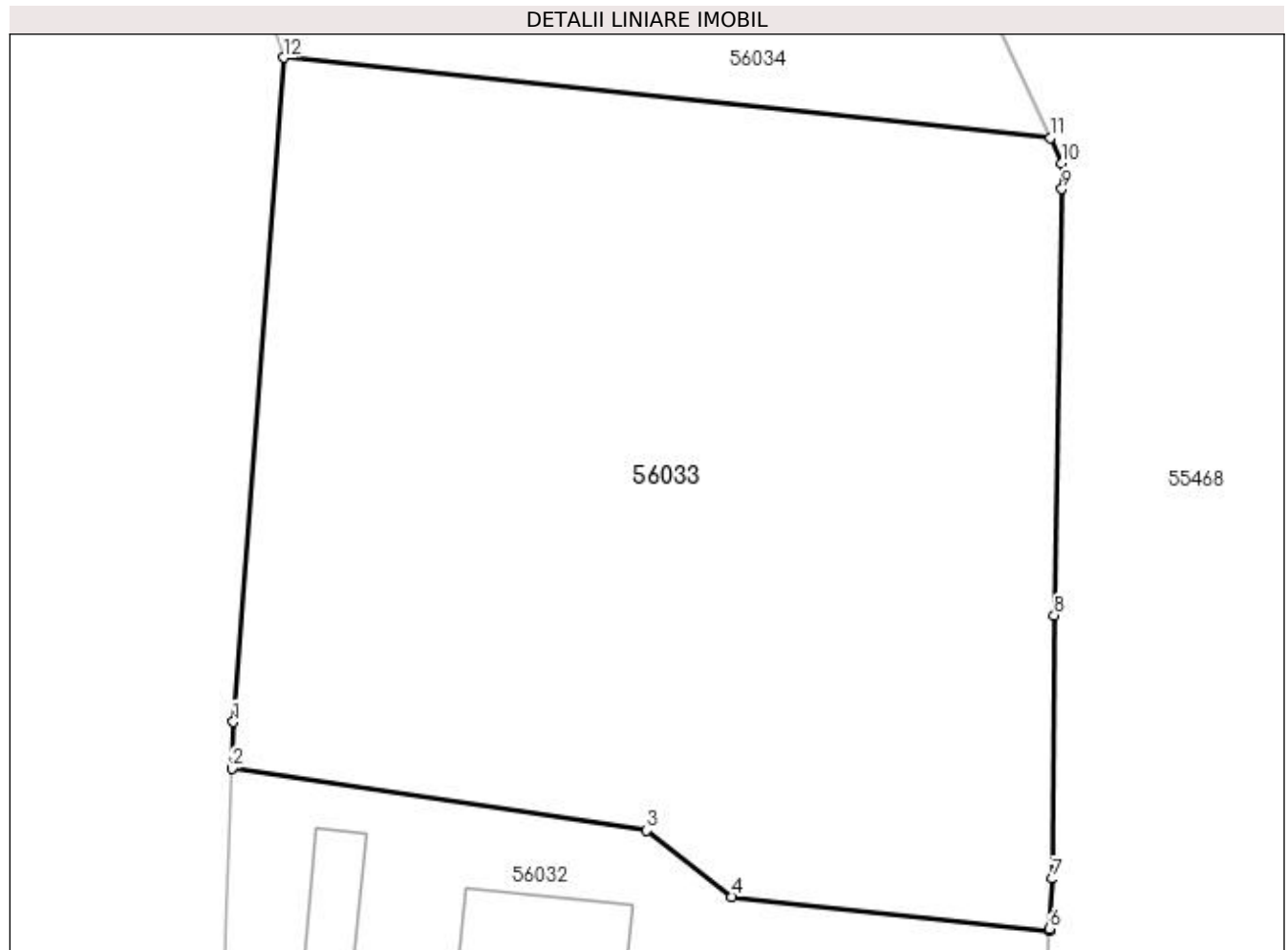
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56033	2.621	Teren intravilan/extravilan împrejmuit partial cu gard de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	314	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit partial cu gard de sarma
2	arabil	NU	2.307	-	-	-	Teren extravilan împrejmuit partial cu gard de sarma

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.062
2	3	27.623
3	4	7.105
4	5	21.004
5	6	0.11

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	3.304
7	8	17.326
8	9	28.057
9	10	1.707
10	11	1.82
11	12	50.75
12	1	43.834

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/08/2023, 12:54



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



Direcția Arhitect Șef
Nr.17417 /07.08.2023

Ca urmare a cererii adresate de **BOGDAN GHEORGHE**, cu domiciliul/sediul*2) în județul Bihor, municipiul ORADEA/orașul/comuna, sat, sectorul, cod poștal....., str. MALULUI, nr.6, bl., sc., et. , ap.2 telefon 0745520825/fax ., e-mail , înregistrată la nr.17417 din 31.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR .95 din ședința CTUAT din data 13.01.2023

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Introducere teren în intravilan în scopul construirii - locuință unifamilială**, generat de imobilul *4) cu nr.cadastral 56033 în suprafață totală de 2621,0 mp, Com. HIDIȘELU de SUS, sat SÂNTELEC, nr.172A, Jud.Bihor

Inițiatori: **BOGDAN GHEORGHE**

Proiectant: arh. **CRISTIAN SORIN C.TRIFA**, specialist cu drept de semnătură RUR: D1.E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: terenul cu nr.cadastral 56033 este proprietatea: BOGDAN GHEORGHE, arabil parțial în extravilan și parțial în intravilan, în suprafață totală de 2621,0mp, delimitat la N de teren în extravilan, la V – de teren arabil în intravilan și extravilan, la E – de drum comunal DC 60 și la S de teren privat în intravilan cu locuință. Accesul se propune din drumul comunal DC60 cu nr.cadastral 55468 cu profil în dreptul parcelei de 9,0m.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: partial TA-Teren arabil extravilan și partial UTR nr.1 SÂNTELEC-L1-locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse: UTR nr.1 SÂNTELEC-L-zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime
1.Terenul studiat cu nr.cadastral 56033, în suprafață totală de 2621,0mp, parțial în intravilan=314,0mp și parțial extravilan, este proprietate privată. **Se propune introducerea parțială a terenului în intravilan- a suprafeței de 1013,80mp în vederea construirii unei locuințe unifamiliale. Reglementări: Extravilan=1293,20mp, Intravilan=1327,80mp; POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime P+E cu Hmax.coamă-12,0m; retragere dinspre drum – min.6, 0m; retrageri laterale-min.2,0m pe partea sudică și min.3,0m pe partea nordică; retragere posterioară-min.9,0m, împrejmuire cu Hmax.-2,5m strict pe terenul aflat în proprietate, parcare se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996-min.1loc/locuință; spații verzi amenajate conform HG 525/1996 - min.20% din suprafața lotului, conform planșei 04.A-REGLEMENTĂRI PROPUSE, întocmită de către SC ART.LU.DESIGN SRL, arh. MANOLICA LUCIA.**

- circulații și accese: Accesul pietonal și auto din drumul comunal DC60 cu nr. cadastral 55468 și un profil de 9,0m, aflat în domeniul public al Comunei Hidișelu de Sus.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va face prin branșare la rețelele existente; încălzire prin centrală electrică, pompe de căldură; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubritate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.08.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. **După aprobare PUZ, conform art.47^1 din Legea 350/2001, primăria va transmite HCL de aprobare PUZ însoțită de documentația de aprobare către OCPI Bihor în vederea actualizării suprafeței din intravilan.**

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada reglementării drumurilor de acces.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1346 din 20.12.2021, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR.

Arhitect-șef,

IOANA-MIRABELA FILIP

întocmit Maria Jurje 3 ex.

Taxă 107 lei chitanța nr.2151 /31.07.2023



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL **BODEA CORINA**

Licența de funcționare nr. 41/3886/01.02.2018

Oradea, str. Republicii, nr. 3-5, parter, jud. Bihor.

Tel./fax : 0259.410.442. E-mail: bodeacorina_notar@yahoo.ro



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1202/2021

Anul 2021 luna noiembrie ziua 03

În fața mea, **BODEA CORINA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:-----

1.) **BOGDAN GHEORGHE**, CNP 1530719059998, domiciliat în SUA, și reședința în mun. Oradea, str. Malului nr.6, ap.2, identificat prin C.I.P seria PA nr. 998124 eliberată de SPCLEP Oradea la data de 05.08.2021, în nume propriu, -----

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele - anexe.-----

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris**

S-a perceput onorariul în sumă de 70 lei + TVA 13,30 lei cu bon fiscal din 03.11.2021 și înscriere CNARNN Infonot 5 lei și 0,95 lei cu bon fiscal din data de 03.11.2021

NOTAR PUBLIC,

s.s. **BODEA CORINA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare, de BODEA CORINA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.-----

NOTAR PUBLIC



PROCURĂ SPECIALĂ

DUPLICAT

Subsemnatul, **BOGDAN GHEORGHE**, cetățean român, născut la data de 19 iulie 1953, CNP 1530719059998, domiciliat în SUA, și reședința în mun. Oradea, str. Malului nr.6, ap.2, identificat prin C.I.P seria PA nr. 998124 eliberată de SPCLEP Oradea la data de 05.08.2021, **împuternicesc prin prezenta pe MANOLICĂ LUCIA-DANIELA**, născută la data de 12 august 1984, CNP 2840812055054, domiciliată în municipiul Oradea, str. Menumorut nr.20, bl. D78, ap.6, jud. Bihor, posesoare a CI seria XH nr.892467 eliberată de SPCLEP Oradea la data de 29.08.2013, ca în numele meu și pentru mine, să mă reprezinte cu depline puteri față de orice persoane fizice sau juridice, instituții de stat sau particulare și oriunde trebuința o va cere, în legătură cu imobilul **situat în comuna Hidișelu de Sus, sat Sântelec, jud. Bihor, reprezentând teren parțial intravilan**, având categoria de folosință arabil, **în suprafață totală de 2621 mp din care suprafața de 1475 mp-teren intravilan , iar suprafața de 1146 mp- teren extravilan cu nr. cad.56033**, nr.crt. A1, dobândit de subsemnatul cu titlu de moștenire și partaj, întabulat în Cartea funciară conform încheierii nr. 22115/18.02.2021 emisă de BCPI Oradea, în vederea edificării unei construcții și întabularea acestuia în Cartea Funciară.

În acest sens mandatara mea este împuternicită să facă toate demersurile necesare în vederea obținerii planului urbanistic, certificatului de urbanism, autorizației de construire, precum și orice alte avize și autorizații necesare, inclusiv prelungirea autorizației de construire; ori de câte ori va fi nevoie, să solicite și să ridice certificat de atestare fiscală de la primăria Competentă, având dreptul să mă reprezinte cu puteri depline la Primăria comunei Hidișelu de Sus , Consiliul Județean-Direcția Arhitect Șef, BCPI-OCPI competent, Biroul notarial etc, sens în care va semna în numele meu și pentru mine, orice cereri, declarații, inclusiv în formă autentică, avize, să obțină certificatul de atestare a edificării construcției, procesul verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, certificatul de atestare fiscală, putând depune și ridica orice acte emise pe numele meu și pentru mine, va putea achita orice taxe, în numele meu și pentru mine , va putea obține certificatul de performanță energetică a clădirii, va prezenta actele de proprietate precum și toate documentele solicitate la orice instituții abilitate, iar după finalizarea construcției va putea să facă toate formalitățile necesare în vederea notării acesteia în Cartea funciară a imobilului **semnând în numele meu și pentru mine** semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă. -----

De asemenea pentru îndeplinirea prezentului mandat, mandatara mea va putea să solicite întocmirea de schițe cadastrale, va putea să semneze acte de parcelare/dezmembrare în formă autentică, va putea formula orice fel de cereri și declarații, va putea solicita depunerea și întabularea acestor acte la BCPI Oradea-OCPI Bihor.-----

Totodată, mandatara mea va putea va face toate demersurile necesare în vederea racordării la rețelele de furnizare utilități – apă-canal, electricitate, gaz, etc. – și va putea încheia orice fel de contracte, acte adiționale la acestea sau acte de reziliere, cu oricare dintre furnizorii de utilități, inclusiv RCS & RDS S.A., putând ridica și restitui societății orice fel de dispozitive (modemuri, decodoare, aparate telefonice etc.), în calitatea mea de beneficiar de servicii.-----

Eu, **BOGDAN GHEORGHE**, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință faptul că în temeiul art.6 alin. (1) lit. c) și e) din regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, acesta este operator de date cu caracter personal. Luând la cunoștință de prevederile legale cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul mai sus menționat, declar că sunt de acord cu prelucrarea și stocarea datelor mele cu caracter personal, cuprinse în prezentul act.-

Mandatul se extinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres, conform art. 2016 alin 3 Cod Civil.-----

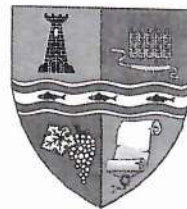
Prezentul mandat este gratuit și valabil până la îndeplinire, în condițiile art. 2015 Cod civil.-----

Redactată, tehnoredactată și autenticată la Biroul Individual Notarial BODEA CORINA, cu sediul în Oradea, str. Republicii, nr. 3-5, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 1 exemplar a fost eliberat părților, azi, data autentificării.-----

MANDANT
s.s.**BOGDAN GHEORGHE**



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



F.6
(pag.4)

Direcția Arhitect Șef
Nr. 28435 din 22.12.2022

Beneficiar
Bogdan Gheorghe
Oradea str. Malului nr.6

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

Nr. 1346 din 20.12.2021

de la data de **20.12.2022**

până la data de **19.12.2023**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN
ILIE GAVRIL BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MĂRIOARA CARMEN SOLTĂNEL

L.S.

P. ARHITECT ȘEF
IOANA-MIRABELA FILIP

Data prelungirii valabilității: 22.12.2022

Achitat taxa de: 6 lei, conform chitanței 001757/19.12.2022
Transmis solicitantului la data de . Direct / prin poștă

* delegare de atribuții conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bihor nr. 335/03.11.2020

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

****) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

Întocmit ,
Mărioara Mihăies

3 Ex.



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL



Nr. 24700 din 20.12.2021

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1346 din 20.12.2021

În scopul: Construire locuință unifamilială, pe teren intravilan.

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **Bogdan Gheorghe** cu domiciliul²⁾ în județul **Bihor**, municipiul **Oradea**, satul -, sectorul -, cod poștal, Strada **Malului**, nr. **6**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0745520825**, email -, înregistrată la nr. **24700** din **09.11.2021**,

pentru **imobilul - teren si/sau constructii** - situat în județul **Bihor**, Comuna **Hidișelu de Sus**, satul **Sântelec**, nr. cad. **56033** cod poștal **417278**, -, nr. cad. **56033**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin) **Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 56033 Hidișelu de Sus, extras de Plan Cadastral pentru imobilul cu IE 56033, UAT Hidișelu de Sus/Bihor** .

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **15079/2002 - faza PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **Hidișelu de Sus nr. 82/30.10./2018 pentru prelungirea valabilității PUG -** .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: extravilan și intravilan sat Sântelec;

Dreptul de proprietate: - conform extras de Carte Funciară pentru informare nr. 56033 Hidișelu de Sus, eliberat în data de 03.11.2021; se înființează cartea funciară 56033 a imobilului cu numărul cadastral 56033/UAT Hidișelu de Sus, rezultat din dezmebrarea imobilului cu numărul cadastral 56007 înscris în cartea funciară 56007; - imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014; - intabulare, drept de proprietate dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1, Bogdan Gheorghe;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: date referitoare la teren: arabil în intravilan și extravilan;

Destinația: Conform reglementărilor din PUG Hdișelu de Sus și RLU aferent; - imobilul este evidențiat în intravilan cu front la stradă de 5,68m și suprafața de 314mp iar diferența, în extravilan (conform suprapunerii planului cadastral, cu planșa 3.S Reglementări urbanistice - localitatea Sântelec piesă componentă a Planului Urbanistic General Hidișelu de Sus); imobilul evidențiat parțial în intravila este cuprins în UTR1 - Sântelec, în zona funcțională L - locuințe, subzona L1 destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA- terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe;
Rangul localității: rangul V în conformitate cu Legea 351/2001, art. 2, alin (2).

*1) Numele și prenumele solicitantului

*2) Adresa solicitantului

*3) Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

F.6

(pag. 2)

Pentru emiterea certificatului de urbanism, primarul comunei Hidiseșu de Sus, a emis aviz favorabil nr. 5633/06.12.2021, înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr. 26701/07.12.2021 în care se precizează, terenul se află în intravilanul și extravilanul localității Sântelec, conform suprașederii cu P.U.G., localitatea Sântelec, suprafața de 314mp se află în intravilan cu un front de 5,68m, conform suprașederii pe ortofotoplan, anexat; - rețele edilitare adiacente, în administrarea operatorilor: CAO, SDEL, RDS-RCS, Telecom; - există acces direct la drumul public pentru imobilul nr. cad. 56033 la drumul public, nr. cad. 55468

În conformitate cu P.U.G. Hidiseșu de Sus, în vigoare, prelungit prin I.C.L. nr. 82.30.10.2018, imobilul este cuprins parțial în intravilan, în U.T.R.I. - Sântelec, în zona funcțională L - locuințe, subzona L1 destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan în zona TA- terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

Pentru intravilan - Prevederile R.U. la nivelul zonei subzonei L1; - zona cu locuințe existente cu tramă stradală constituită; - se admit autorizații de construcții noi cu înălțime max. 3 niveluri; - se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi; - se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D sau P.U.Z

- se respectă aliniamentul existent. Indicatorii urbanistici: în zona de locuit, zona rezidențială P, P-1, P-2, procentul maxim P.O.I. max = 30%. Conform art. 30 din R.G.U., autorizarea executării parcelelor este permisă dacă - frontul la stradă este min 8m pentru clădiri înșirate și min 12m pentru clădiri izolate sau cuplate

Pentru extravilan, zona TA- terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

Prevederile R.U. la nivelul zonelor TA- terenuri agricole; - Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe. În funcție de destinație, terenurile agricole sunt ocupate cu construcții și amenajări care deservește nevoile producției agricole.

- Utilizări permise: lucrări de utilitate publică de interes național, județean sau local, admis în condițiile legii 18/1991 - Utilizări permise cu condiții: rețele tehnice edilitare; - construcțiile se vor amplasa cu obținerea avizului de mediu; - Utilizări interzise: nu se admit construcții pe terenuri clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată în extravilan, conform prevederilor Ord. 839/2009, art. 60 alin. (4), pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii nr. 50/1991 și ale art. 90 - 103 din Legea fondului financiar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare; se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (mundații, alunecări

de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploataților agricole, precum și construcții și amenajări speciale; - Conform prevederilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; - (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de P.U.G sau P.U.Z pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; - Avizul necesar introducerii în intravilan a terenurilor agricole și a celor cu amenajări de îmbunătățiri funciare, în baza studiului urbanistic P.U.Z, se emite de către structura de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, conform Ordinului nr. 1056/2018 (MADR) pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole.

Din punct de vedere al circulației accesul se realizează din drumul public, drum comunal nr. cad. 55468, conform aviz primar.

REGIMUL DE ACȚIUNILOR DE MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFFERENTE: Pentru schimbarea folosinței terenului arabil în extravilan, în teren pentru construcții prin introducerea terenului în intravilan, pentru funcțiunea de locuințe, se va iniția în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c), din L.350/2001, o documentație de urbanism, plan urbanistic zonal (P.U.Z), numai în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al județului și aprobat de președintele Consiliului Județean Bihor prin care se vor stabili condițiile de utilizare a terenului, funcțiuni urbanistice adecvate, condiții de ocupare a terenului (P.O.I., C.U.), asigurarea acceselor obligatorii, echiparea tehnico-edilitară, în corelare cu P.U.G Hidiseșu de Sus, cu respectarea prevederilor din R.G.U. (HGR 525/1996), Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 233/2016, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176 N 16.08.2000, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21 N 10.04.2000. -Se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ord.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Studiul de oportunitate va fi însoțit de extrasul C.F. nr. 56033 Hidiseșu de Sus actualizat, cu încadrarea corectă a imobilului teren - în intravilan - 314mp și în extravilan și planul cadastral

pe care se va evidenta limita intravilanului aprobat, conform P.U.G Hidiseșu de Sus, în vigoare, vizat O.C.P.I. Bihor

Se vor obține avizele acordurilor instituțiilor interesate pentru faza de P.U.Z:

- aviz de oportunitate - CJ Bihor

- Direcția Județeană pentru Cultură Bihor

- A.N.I.F

- Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice pentru stabilirea clasei de calitate a terenului agricol din extravilan în vederea introducerii terenului în intravilan, conform art.47¹ din L.350/2001.

- Direcția pentru Agricultură Bihor - aviz necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului de urbanism P.U.Z conf. Ord. nr.1056/2018

- Direcția de Sănătate Publică Bihor

- Agenția pentru Protecția Mediului Bihor

- administrator drum - Comuna Hidiseșu de Sus

- avizele acordurile privind utilitățile urbane afectate de amenajarea accesului din drumul comunal (rețele de alimentare cu energie electrică, telefonizare (Romtelecom) alimentare cu apă, canalizare)

- aviz arhitect - șef Consiliu Județean Bihor.

După aprobarea Planului urbanistic Zonal și în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu toate modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Avizele și acordurile solicitate prin prezentul certificat de urbanism se vor obține distinct pentru P.U.Z, și distinct pentru D.T.A.C.

Referitor la avize și acorduri privind utilitățile urbane: în conformitate cu art.6, alin.(1), lit. c1) din Legea nr. 50/1991 modificată cu Legea 173/2019, avizele se solicită doar de la posesorii de rețele suprațerrane și subterane care afectează suprafața de teren și sau construcțiile pentru care se solicită certificate de urbanism. În cazul în care se vor executa lucrări de construcții pentru racordarea branșării la rețele tehnico - edilitare existente în zonă, se vor obține acordul autorizația administratorului drumului emis de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, conform art.1, alin. (1¹) din Legea nr. 50/1991 modificată cu Legea 7/2020.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru:

Etapa I - Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea teren în intravilan în scopul construirii, locuință unifamilială.

Etapa a II - a - D.T.A.C.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR- JU. D. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464. Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIŢARE va fi însoțită de următoarele documente:

certificatul de urbanism

dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

Dovada juridică a accesului la drumul public

Acord administrator drum - Comuna Hidișelu de Sus

Acord vecini exprimat în formă autentică pentru

situațiile prevăzute în art. 27 din Ord. 839/2009

Acordul/autorizația administratorului drumului pentru

racordarea la rețelele de utilitate publică existente:

alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie

electrică - conform art. 1, alin. (1[^]) din Legea nr.50/1991 (r)

2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

3. Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Hotărârea Consiliului Local al comunei Hidișelu de Sus pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal

4. Studii de specialitate:

Studiu de oportunitate, Plan Urbanistic Zonal

Studiu geotehnic

Plan cadastral vizat OCPI Bihor

Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există, conform art.10 alin.(1) din Legea nr. 372/2005 (r).

punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

aviz de oportunitate, aviz arhitect șef, autorizație de construire, timbrul arhitecturii.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

Ilie Gavril Bolojan

L.S.



ÎNTOCMIT,

Eva Maria Topan

.....

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Mărioara Carmen Soltănel

.....

ARHITECT ȘEF,

Ioana-Mirabela Filip

.....

cu. 1346/20.12.2021

Achitat taxa de **18,6** lei, conform **Chitanta** nr. **878, 890** din **09.11.2021**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

la data

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

.....

.....

L.S.....

.....

ÎNTOCMIT,

ARHITECT ȘEF,

.....

.....

.....

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

*delegare de atribuții conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bihor nr. 335/03.11.2020.

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz:

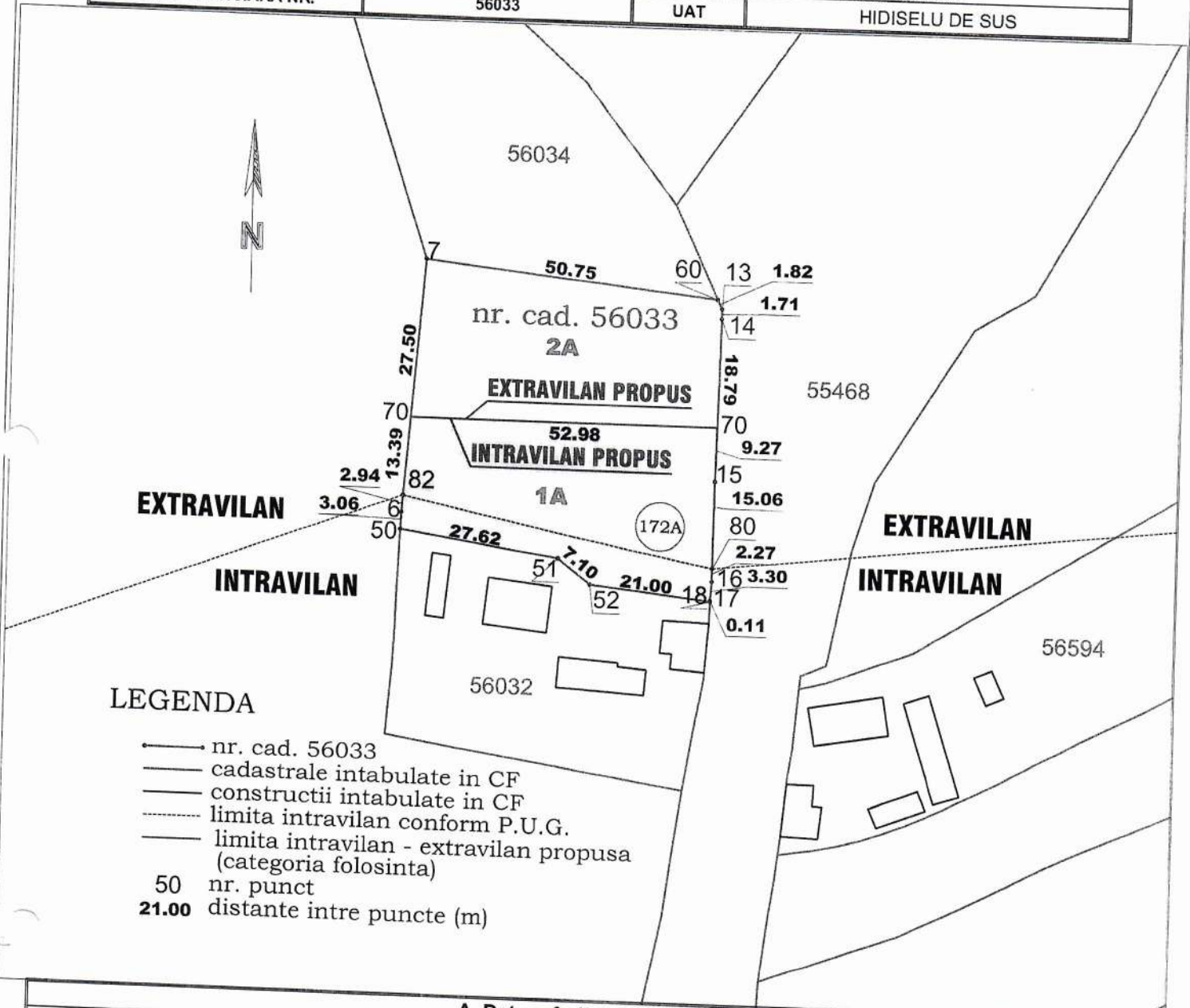
- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 16

Scara 1:1000

NR.CADASTRAL:	SUPRAFATA MASURATA: (mp)	ADRESA:	
56033	2621	Loc. Santelec Str. – nr. 172A Jud. Bihor -intravilan/extravilan-	
CARTE FUNCIARA NR.	56033	UAT	HIDISELU DE SUS



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
1	A	1328	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de sarma
2	A	1293	Teren extravilan imprejmuit partial cu gard de sarma
Total		2621	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2621 mp
Suprafata din act = 2621 mp

Executant ing. Nistor Sorin
Aut. Seria RO-B-F Nr.1886

Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SORIN NISTOR

Digitally signed by SORIN NISTOR
Reason: ANCFI: D, BH, 1886
Date: 2023.04.28 10:37:43 +03'00'

Data: 07.03.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Zoltan Iuhasz

Semnat digital de Zoltan Iuhasz
Data: 2023.05.19 08:13:44 +03'00'

Data:.....
Ștampila BCPI

Cod verificare



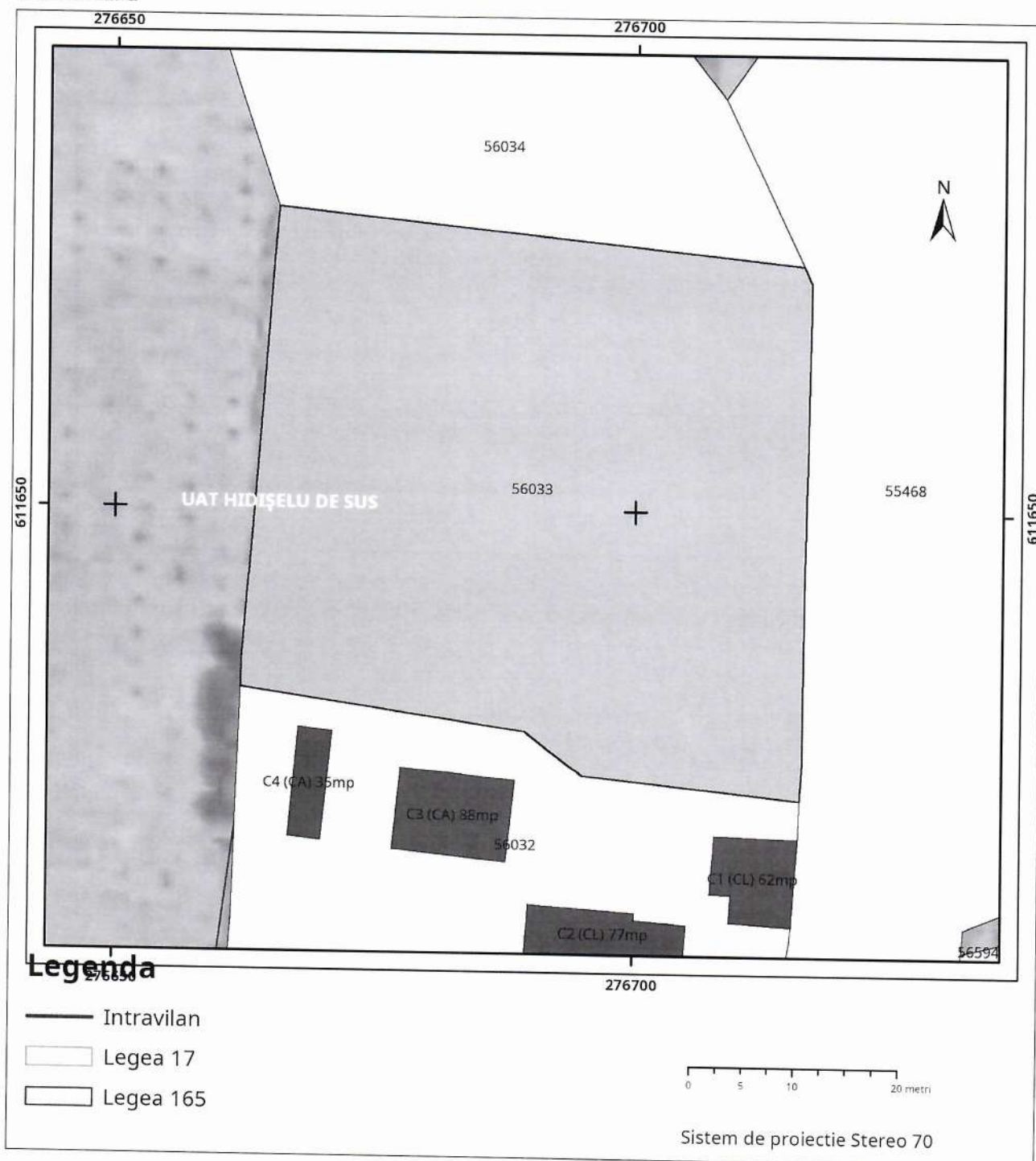
100141762246

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

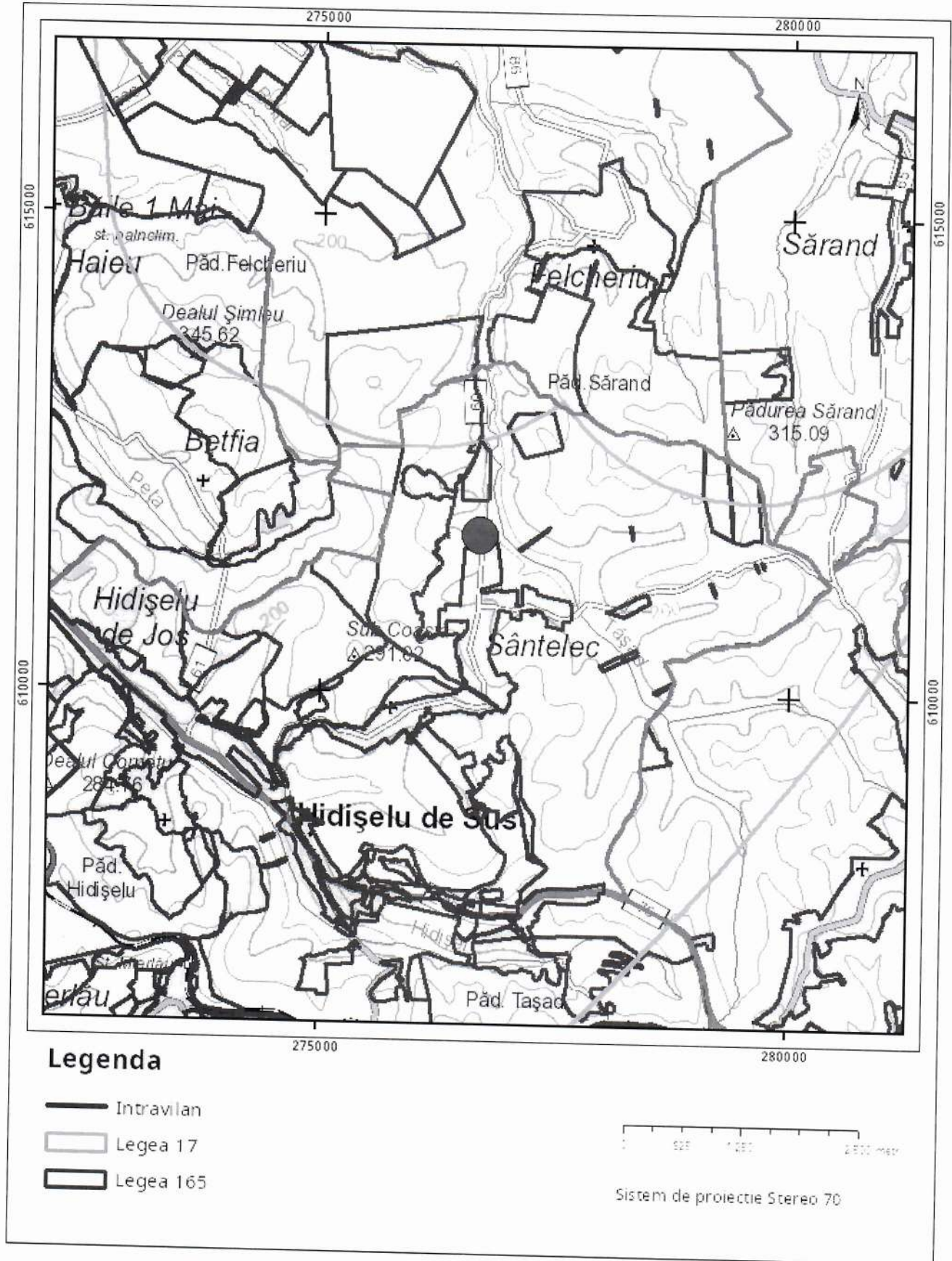
pentru imobilul cu IE 56033, UAT Hidișelu de Sus / BIHOR,
 Loc. Sântelec, Nr. 172A

Nr.cerere	76104
Ziua	13
Luna	06
Anul	2023

Teren: 2.621 mp
 Teren: Partial Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 2621mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 09-02-2021
Data și ora generării: 13-06-2023 13:14



**JUDETUL BIHOR
COMUNA HIDISELU
DE SUS**

Romania, jud. Bihor, loc. Hidiselu de Sus,
nr.328, cod postal 417275, C.I.F. 4660743
Tel.0259/335.855; Fax:0259/335.855;
hidiseludesus@cibihor.ro
www.primaria-hidiseludesus.ro



Compartimentul Urbanism si Cadastru
Nr. 3506 din 06.06.2022



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
Cu privire la elaborarea PUZ aferent
**“PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL
CONSTRUIRII LOCUINTA UNIFAMILIALA.”**

Document elaborat in conformitate cu Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si H.C.L. nr. 29 din 18.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

OBIECT: Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile de Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru **“PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA UNIFAMILIALA”**, in loc. Sântelec, nr. cad. 56033 – jud. Bihor.

BENEFICIARI: BOGDAN GHEORGHE
PROIECTANT: Art Lu Design Oradea

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat in conformitate cu calendarul procesului stabilit in documentul de planificare. Acte eliberate de autoritatile administratiei publice locale Hidiselu de Sus si Consiliul Judetean Bihor.

- Certificat de Urbanism nr.1346 din 20.12.2021(Consiliul Judetean Bihor);
- Avizul de oportunitate nr. 40 din 18.03.2022 (Consiliul Judetean Bihor);

Autoritatea publica locala cat si investitorul au intocmit calendarul de informare si consultare a publicului in privinta elaborarii **“PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA UNIFAMILIALA ”**, amplasat in extravilanul localitatii Sântelec, judetul Bihor, in cuprinsul caruia a fost prevazuta parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul 2701/2010, dupa cum urmeaza:

ETAPA 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare

a.1. Anuntul privind intentia de elaborare PUZ afisat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ-lui, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite

sugestii, observatii si opinii, cu numarul 2568/14.04.2022 a fost publicat atat pe pagina proprie de internet la adresa:

http://primaria-hidiseludesus.ro/index.php?option=com_content&view=article&id=162&Itemid=86&lang=ro

a.2. De asemenea anuntul privind intentia de elaborare PUZ a fost afisat la avizierul Primariei.

a.3. Investitorul privat, conform prevederilor legale a afisat anuntul privind intentia de elaborare a PUZ, prin amplasarea pe panouri rezistente la intemperii a intentiei de elaborare PUZ, in 3 locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate conform Anexei 1 din Ordinul 2701/2010. Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri sunt urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la PUZ, acestea urmand a fi adresate persoanei insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei.

a.4. Totodata vecinilor li s-a adus la cunostinta detaliile cu privire la lucrarile ce urmeaza a se desfasura in zona respectiva (prin adresa nr. 2569/14.04.2022 – trimisa cu confirmare de primire).

ETAPA 2. Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor - in cadrul careia persoanele interesate puteau consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare PUZ-s-a desfasurat in perioada 02.05.2022 – 01.06.2022. In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. In data de 02.05.2022 la sediul Primariei a fost afisat anuntul de informare cu nr. 2869 asupra propunerilor preliminare PUZ si publicat pe pagina proprie de internet, dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile PUZ.

b.2. Conform prevederilor legale, anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a mai fost afisat de investitor pe panouri rezistente la intemperii in 3 locuri cu vizibilitate.

b.3. Au fost puse la dispozitia publicului, spre informare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate, planşa de reglementari si regulamentul local de urbanism care s-au aflat la sediul Primariei. Persoanele interesate au avut la dispozitie un interval de 15 zile pentru consultarea documentatiei respective.

Documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul Primariei nu a fost solicitata pentru consultare de nici o persoana.

b.4. A fost afisat la avizierul Primariei anuntul public prin care s-a adus la cunostiinta publicului interesat organizarea unei dezbateri publice in data de 17.05.2022 ora 10.

b.5. La dezbaterea publica organizata in 17.05.2022 - au participat Berdie Doru Petru - persoana responsabila din partea Primariei, Petroi Adrian – primar, Curpas Florian – viceprimar, arh. Manolica Lucia-Daniela – proiectantul, pentru a putea explica persoanelor interesate eventualele neclaritati. Nu a participat nici o persoana interesata, asa ca s-a trecut la incheierea Procesului verbal nr. 3171 din 17.05.2022.

b.6. Un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv :

a) modul in care solicitarea a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public: Nu au fost inregistrate observatii sau rezerve;

b) problemele, observatiile se rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru: Nu este cazul;

c) orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor: Nu au fost inregistrate.

b.7. In data de 18.05.2022 la sediul Primariei a fost afisat anuntul cu nr. 3179, privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ si publicat pe pagina proprie de internet, dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile PUZ.

b.8.Conform prevederilor legale, anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a mai fost afisat de investitor pe panouri rezistente la intemperii in 3 locuri cu vizibilitate.

b.9.Au fost puse la dispozitia publicului, spre informare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate, plansa de reglementari si regulamentul local de urbanism care s-au aflat la sediul Primariei. Persoanele interesate au avut la dispozitie un interval de 15 zile pentru consultarea documentatiei respective.

Documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul Primariei nu a fost solicitata pentru consultare de nici o persoana.

b.10. A fost afisat la avizierul Primariei anuntul public prin care s-a adus la cunostiinta publicului interesat organizarea unei dezbateri publice in data de 03.06.2022 ora 10.

b.11.La dezbaterea publica organizata in 03.06.2022 - au participat Berdie Doru-Petru - persoana responsabila din partea Primariei, Petroi Adrian – primar, Curpas Florian – viceprimar, Arh. Manolica Lucia-Daniela, proiectantul, pentru a putea explica persoanelor interesate eventualele neclaritati. Nu a participat nici o persoana interesata, asa ca s-a trecut la incheierea Procesului verbal nr. 3492 din 03.06.2022.

b.12. Un rezumat al problemelor,observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare,inclusiv :

ETAPA 3. Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art.6 din Ordinul 2701/2010,respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii 544/2003 privind liberul acces la informatiile de interes public,cu modificarile si completarile ulterioare.

ETAPA 4.Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ

Plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public,cu modificarile si completarile ulterioare.


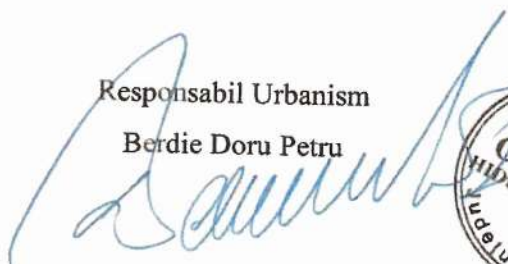
Acest raport a fost intocmit in conformitate cu Regulamentul local al comunei Hidiselu de Sus privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.Publicarea lui fundamenteaza decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se refera.

In vederea fundamentarii tehnice a Raportului, autoritatea publica poate solicita opinia unor experti atestati sau a unor asociatii profesionale din domeniu. De asemenea,prezentul Raport de informare si consultare a publicului se va publica pe pagina proprie de internet.

Avand in vedere ca s-au parcurs procedurile prevazute in H.C.L. nr. 29 din 18.03.2011, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului pentru elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, corespunzator etapei elaborarii propunerilor P.U.Z., aceasta etapa a fost finalizata si se va putea supune dezbaterii la Consiliul Judetean Bihor, Institutia Arhitectului Sef.

Responsabil Urbanism

Berdie Doru Petru





CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
4784/ 22.03.2022

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
ILIE GAVRIIL BOLOJAN

Ca urmare a cererii adresate de **BOGDAN GHEORGHE** cu domiciliul în județul BIHOR, mun.ORADEA,oras.com., sat, sectorul , cod poștal, str.MALULUI nr.6, bl. sc.et., ap., telefon 0745520825/fax e-mail, înregistrată la nr.4784 din 03.03.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 40 din Ședința CTUAT din data 18.03.2022

pentru PUZ – **Introducere teren în intravilan în scopul construirii unei locuințe unifamiliale**, generat de imobilul cu nr. cadastral 56033 în suprafață totală de 2621,0mp, situat în sat SÂNTELEC, nr.172, com. **HIDIȘELU de SUS**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – se va lua în studiu terenul parcelor învecinate; Conform anexei*5) la prezentul aviz, terenul cu numărul cadastral 56033 este proprietatea: **BOGDAN GHEORGHE**, arabil parțial în extravilan și parțial în intravilan în suprafață totală de 2621,0mp și este delimitat la N de teren în extravilan, la V – teren arabil în intravilan și extravilan, E – drum comunal DC 60 și la S teren privat în intravilan cu locuință. Accesul se propune din drumul comunal DC60 cu nr.cadastral 55468 cu profil în dreptul parcelei de 9,0m.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan, pentru funcțiunea – UTR nr.1Sântelec–zonă de locuit L, L1-subzonă de locuințe individuale; TA-teren agricol în extravilan

Reglementarea accesului, necesar funcționării coerente a zonei, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate pt aceasta zonă, acces direct în teren. Echiparea tehnico-edilitară, zona de protecție și de siguranță a drumurilor, infrastructurii existente;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - se propune introducerea parțială a terenului în intravilan în vederea construirii unei locuințe (suprafețele de intravilan și extravilan notate în cartea funciară nr. 56033 Hidișelu de Sus nu corespund cu cele din PUG-ul aprobat). Reglementări: Intravilan-S=1327,0mp, POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime P+E cu Hmax.coamă-12,0m; retragere dinspre drum – min.6, 0m; retrageri laterale-min.2,0m pe partea sudică și min.3,0m pe partea nordică; retragere posterioară-min.9,0m, împrejmuire cu Hmax.-2,5m strict pe terenul aflat în proprietate, parcare se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spații verzi amenajate conform HG 525/1996-min.40%, conform Planșei 04.A –Reglementări propuse întocmită de către SC „ ART.LU.DESIGN”, arh.MANOLICĂ LUCIA.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Acces la drum, se vor studia utilitățile publice necesare funcționării, retrageri față de drum, nr. parcaje conform HG 525/1996. Accesul din drumul comunal DC60 cu nr. cadastral 55468 și un profil de 9,0m, aflat în domeniul public al Comunei Hidișelu de Sus. Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va face prin bransare la rețelele existente; încălzire prin centrală electrică, pompe de căldură; telecomunicații - prin intermediul rețelilor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubritate.

5. Capacitățile de transport admise- conform administrator drum

Cele existente, în caz de nerespectare conform acord administratori drumuri.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. - cele menționate în certificatul de urbanism.

7.Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.1346 din 20.12.2021 emise de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR.

Arhitect-șef*),

IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Jufje Maria /3 ex.:

Taxă 175 lei, chitanța nr.1097 din 03.03.2022

410033, Oradea, Parcul Traian nr. 5

Tel.: +40-259-410.181 Fax: +40-259-410.182 Http://www.cjbihor.ro



Nr. 1234/03.05.2022

CĂTRE,

BOGDAN GHEORGHE

Ca urmare a documentației Dumneavoastră înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Bihor cu nr. 1118/18.04.2022, prin care solicitați aviz pentru "Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducerea în teren în intravilan în scopul construirii locuință unifamilială", amplasat în sat Sântelec, com. Hidișelu de Sus, nr. CF și cadastral 56033, jud. Bihor, vă comunicăm următoarele:

- în terenul situat conform documentației Dumneavoastră, înregistrată la DJC Bihor cu nr. 1118 din 18.04.2022 nu se cunoaște existența unui sit arheologic înscris în Repertoriul Arheologic Național, în Lista Monumentelor Istorice sau a unor descoperiri arheologice întâmplătoare.

În cazul descoperirilor de vestigii arheologice în timpul efectuării oricărui tip de lucrări, beneficiarul va sista lucrările și va anunța D.J.C. - Bihor, **în termen de cel mult 72 de ore**, în vederea demarării procedurilor pentru începerea unei supravegheri arheologice/cercetare preventivă, după caz, conform normelor legislative în vigoare.

Cu stimă,
dr. Adriana Ruge,
Director executiv

Expert superior
dr. Sorin Bulzan



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare BIHOR

Loc. Nojorid, Nr. 141D
Jud. Bihor, 417345, România
CIF 29275212/29493446
www.anif.ro

Tel. 0259.417.509
Fax. 0259.416.061
bihor@anif.ro



Nr. 130 / 13.06.2023

CĂTRE: BOGDAN GHEORGHE

Ref: Avizul tehnic A.N.I.F. pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de dumneavoastră și înregistrată la A.N.I.F. Filiala Teritorială de IF Bihor, cu nr. 168 din 09.06.2023, prin care solicitați prelungirea Avizului tehnic pentru PUZ- în scopul: „Construire locuință unifamilială, pe teren intravilan”, pe o suprafață de teren, de 1.327,80 mp, cu nr. cad. 56033, înscris în CF 56033, din teritoriul administrativ intravilan și extravilan, al Comunei Hidișelu de Sus, sat Sântelec, jud. Bihor, în baza certificatului de urbanism nr. 1346 din 20.12.2021, eliberat de Consiliul Județean Bihor, se constată următoarele:

- a). Terenul luat în discuție, în suprafață de 1.327,80 mp, care face obiectul cererii, se află în amenajarea -Valea Tășad - cod amenajare 1138, CES, aflată în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de IF Bihor;
- b). Prin introducerea în intravilan și scoaterea ulterioară din circuitul agricol a suprafeței respective, nu este afectată funcționarea amenajării;
- c). Infrastructura lucrărilor de îmbunătățiri funciare, existente în zonă, face parte din domeniul public al statului.

Față de cele de mai sus A.N.I.F. este de acord cu avizarea pentru PUZ - în scopul: „Construire locuință unifamilială, pe teren intravilan”, pe o suprafață de teren, de 1.327,80 mp, cu nr. cad. 56033, înscris în CF 56033, din teritoriul administrativ intravilan și extravilan, al Comunei Hidișelu de Sus, sat Sântelec, jud. Bihor, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 83/2018, scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, se face prin structura de specialitate din cadrul M.A.D.R.
2. Pentru scoaterea din circuitul agricol a suprafeței ce face parte din PUZ, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului în vederea scoaterii din circuitul agricol. Documentația va conține expres și Hotărârea de aprobare a PUZ, avizată și de organismele agricole județene (DADR și OCPI).
3. După obținerea Ordinului D.A.D.R. de scoatere din circuitul agricol a suprafeței respective, veți reveni cu o nouă documentație, pentru eliberarea acordului tehnic A.N.I.F., necesar obținerii autorizației de construire, în care se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare.
4. Apele uzate vor fi colectate și stocate într-un rezervor vidanjabil iar cele pluviale într-un rezervor de compensare dacă în zona nu există infrastructura pentru acestea.
5. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.

6. Beneficiarul avizului va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

7. Lucrările de îmbunătățiri funciare, afectate accidental pe perioada execuției vor fi aduse la parametrii inițiali de funcționare de beneficiarul avizului.

8. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

Prezentul **Aviz tehnic A.N.I.F. pentru PUZ** în scopul: „Construire locuință unifamilială, pe teren intravilan”, pe o suprafață de teren, de **1.327,80 mp**, cu nr. cad. 56033, înscris în CF 56033, din teritoriul administrativ intravilan și extravilan, al Comunei Hidișelu de Sus, sat Sântelec, jud. Bihor, în baza certificatului de urbanism nr. 1346 din 20.12.2021, eliberat de Consiliul Județean Bihor, are valabilitate de 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse .

Cu stima,

Director Filiala
Claudiu Octavian Dinu GLIGOR





DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ BIHOR
Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Bihor
Oradea, Calea Aradului Nr. 93H.
TEL. / FAX : 0259447025
E-MAIL : ospabihor @ yahoo.com
Nr. 419 din 21.09. 2022

Se aprobă,
DIRECTOR DE
Ing. DORIN CORCHES
DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE
BIHOR
C.I.F. 4348858

STUDIU PEDOLOGIC ȘI BONITARE TEREN

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

LOCALITATEA : SÂNTELEC
COMUNA : HIDIȘELU DE SUS
JUDEȚUL BIHOR

BENEFICIAR :
BOGDAN GHEORGHE

ÎNTOCMIT : Ing. Mihaela Șumălan

INTRODUCERE

Studiul s-a întocmit pentru Bogdan Gheorghe., cu sediul în Municipiul Oradea, județul Bihor.

Terenul studiat este situat în extravilanul localității Sântelec, comuna Hidișelu de Sus, jud Bihor.

Suprafața solicitată a fi introdusă în intravilan este de 1013,80 mp identificat cu numărul cadastral 56033.

Obiectul studiului pedologic este solul, în raport cu factorii de mediu care îi condiționează existența și împreună cu care formează terenuri (biotopuri, unități de teritoriu ecologic omogen) cu favorabilități specifice la dezvoltarea diferitelor fitocenoze agrare sau naturale, cu aptitudini specifice la diferite utilizări agricole sau silvice cu cerințe și tehnologii specifice.

Lucrarea reprezintă - Studiu Pedologic și Bonitarea terenului .

- PUZ – Introducere teren în intravilan – Construire locuință unifamilială.

Scopul studiului pedologic este :

- cunoașterea științifică, complexă a resurselor de sol ale teritoriului, inventarierea caracterizării solurilor pe baza însușirilor sale morfologice, fizice și chimice.
- separarea de unități cartografice cu soluri similare și integrarea acestor unități de soluri în teritorii ecologic omogene, prin considerarea tuturor factorilor de mediu.

Pentru evaluarea terenurilor agricole este necesară existența unei clasificări și grupări a terenurilor după modul lor specific de comportare la o anumită utilizare sau la un anumit tip de amenajare sau după potențialul lor productiv pentru diferite folosințe și culturi, precum și o cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate a acestor condiții pentru fiecare folosință și cultură în parte.

Pentru obținerea datelor necesare s-a efectuat un profil de sol din care s-au recoltat recoltat probe de sol, pentru identificarea, delimitarea și caracterizarea unității de sol, aceste probe s-au analizat în laboratorul O.S.P.A. - Bihor.

Determinările efectuate și metodele de lucru au fost următoarele :

- pH-ul potențiomtric, cu electrod de sticlă, suspensie apoasă sol/ apă 1:2, ;
- humus % - metoda Walkley -Black, modificată de Gogoșă ;
- analiza mecanică - metoda Kacinschi .

MEMORIU PEDOLOGIC

BENEFICIAR : BOGDAN GHEORGHE.

LOCALITATEA : SÂNTELEC, COMUNA HIDIȘELU DE SUS , JUDEȚUL BIHOR.
EXECUTANT : OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE - ORADEA

CONȚINUTUL LUCRĂRII -
- STUDIU PEDOLOGIC
- STUDIU BONITARE TEREN
- EVALUAREA CALITATIVĂ A TERENULUI

SCOPUL LUCRĂRII : - PUZ – Introdere teren în intravilan – Construire locuință unifamilială.

SOLUȚIA JURIDICĂ : Teren extravilan și intravilan sat Sântelec - Drept de proprietate: conform extras CF pentru informare nr. 56033 Hidișelu de Sus, eliberat în data de 03.11.2011: se înființează cf 56033 a imobilului cu nr cadastral 56033/UAT Hidișelu de Sus. Intabulare , drept de proprietate dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1 , Bogdan Gheprghe.

REGIM ECONOMIC : Folosința terenului : Arabil.

LUCRAREA ÎN TEREN : Vor avea loc modificări calitative ale solului, terenului și zonei prin lucrări specifice acestui tip de lucrări . Aceste lucrări trebuie să fie cu impact negativ cât mai redus asupra solului, terenului și zonei (POLUARE).

OBSERVAȚII DIN TEREN : Deplasarea în teren în vederea efectuării Studiului Pedologic – PUZ – Introducere în intravilan pentru Bogdan Gheorghe s-a efectuat în data de 12.09.2022 când am constatat că pe terenul care face obiectul studiului este liber nu există nici un fel de amenajării, construcții sau alte anexe. S-a efectuat un profil de sol din care s-au recoltat probele care apoi au fost duse pentru analizele necesare efectuării studiului. Categoria de folosință a terenului la data deplasării pe teren a fost arabil . Lucrarea a fost finalizată la data de 21.09. 2022.

BONITAREA TERENURILOR

Lucrarea de bonitare a solurilor furnizează date despre potențialul de producție a terenului, exprimat prin note de bonitare, indicând gradul de favorabilitate al ansamblului de factori și condiții ecologice pentru diferite folosințe și culturi.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea de condiții de mediu care caracterizează fiecare unitate de teren (UT sau TEO) delimitate în cadrul studiului, s-au ales numai cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile și anume: temperaturi medii anuale, precipitații medii anuale, gleizare, pseudogleizare, salinizare și alcalizare, textura, poluarea, panta, adâncimea apei freatice, inundabilitatea prin revărsare, porozitatea, conținut de carbonat de calciu, reacția solului, volum edafic, rezerva de humus.

În situația bonitării terenurilor pentru condiții naturale, fiecare dintre indicatorii de mai sus participă la stabilirea notei de bonitare, printr-un coeficient de bonitare care variază între 0 și 1 după cum însușirea respectivă este total nefavorabilă sau optimă, pentru exigențele folosinței sau plantei luate în considerare.

Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților indicatorilor care participă direct la stabilirea notei de bonitare. Pentru teritoriul studiat nota de bonitare s-a calculat pentru condiții naturale, pe baza unor parametri și indicatori de caracterizare ecologică în conformitate cu M.E.S.P./1987(VOL.II)

Pentru arabil, nota de bonitare se calculează ca medie aritmetică a notelor obținute la 8 culturi agricole de bază (grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, sfeclă de zahăr, cartof, soia, mazăre-fasole).

Capacitatea de producție a terenurilor este influențată pe lângă factorii naturali și de cei antropici. Metodologia de bonitare permite stabilirea notei de bonitare pentru condiții naturale dar și potențarea notelor de bonitare pentru unele influențe antropice.

În economia de piață trebuie însă avut în vedere, în situația efectuării unor lucrări agropedoameliorative aspectul economic, existând anumite limite și domenii de manifestare a efectului economic a investițiilor în lucrările efectuate.

Prin efectuarea unor lucrări agropedoameliorative capacitatea de producție a solurilor se îmbunătățește mult, efectul acestor lucrări fiind de durată.

În urma intervenției antropice asupra solurilor, prin executarea unor lucrări, care pot să stimuleze s-au să inhibe manifestarea unor factori, bonitarea, prin intermediul coeficienților de bonitare evidențiază aceasta.

Ca urmare a executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare și a tehnologiilor de ameliorare, unele însușiri ale terenurilor agricole sunt corectate sau înlăturate, ceea ce necesită reducerea sau anihilarea penalizărilor introduse prin coeficienții de bonitare, operație denumită potențarea notei de bonitare.

Nota de bonitare naturală, reprezintă potențialul natural, actual de producție, iar în cazul executării unor lucrări agropedoameliorative nota de bonitare crește cu coeficientul de potențare a lucrării respective.

Este foarte important de a se avea în vedere că o anumită stare climatică, la același nivel al capacității fizice și chimice al solului, poate fi favorabilă pentru o cultură dar nefavorabilă pentru altă cultură, aceasta fiind rezultatul unor cerințe biologice de la o plantă la alta.

În funcție de valoarea notei de bonitare se stabilește pentru bonitarea în condiții naturale 5 clase, grupând notele din 20 în 20 până la 100 puncte.

Pe baza metodologiei de bonitare a terenurilor - I.C.P.A. - 1986, încadrarea unităților de teren în clase de calitate, se face după cum urmează.

- CLASA I - nota între limitele 81-100 puncte;
- CLASA II - nota între limitele 61- 80 puncte;
- CLASA III - nota între limitele 41- 60 puncte;
- CLASA IV - nota între limitele 21- 40 puncte;
- CLASA V - nota între limitele 0 - 20 puncte.

NOTE DE BONITARE ȘI CLASA DE CALITATE

Loc. SÂNTELEC Com. HIDIȘELUL DE SUS, Jud. BIHOR

NR US	Grâu	Orz	Porumb	Floarea soarelui	Cartof	Sfecla de zahăr	Soia	Mazăre fasole	Arabil / NB./CL de calitate
1	52	52	52	52	37	46	52	52	49pct/ III

ÎNTOCMIT:
ing. Mihaela Șumălan



US 1

PROFIL REPREZENTATIV Nr. 1

Localizare : Jud : Bihor

Localitatea : Sântelec

Unitatea taxonomică de sol : Tehnosol mixic / Preluvosol stagnic, stagnogleizat moderat , lutos / lutoargilos , pe luturi.

Relief : Deal

Microrelief : Plan .

Material parental / subiacent : Luturi

Adâncimea apei freatice : 5 - 10 m.

Inundabilitate : -

CARACTERE MORFOLOGICE

Str 1	0 - 20 cm	Brun , nestructurat , schelet 70-80%, lut prăfos.
Ao	20 - 32 cm	Brun deschis , grăunțos, lut prăfos
ABw	32 - 50 cm	Brun slab gălbui, ruginiu , poliedric subangular, lut prăfos.
Btw	50 - 75 cm	Brun gălbui ruginiu, prismatic, lut argilos mediu.

DATELE ANALITICE PROFILUL Nr. 1

ORIZONTURI:	Str1	Ao	ABw	Btw
Adâncimi (cm) :	0-20	20-32	32-50	50-75
Nisip grosier (2,0-0,2 mm)%:	11,6	6,9	8,4	6,3
Nisip fin (0,2-0,002 mm)%:	26,7	28,1	19,9	20,0
Praf (0,2-0,002 mm)% :	32,6	35,8	43,1	36,7
Argilă fizică (sub 0,01 mm)%:	29,1	29,2	28,6	37,0
Textura:	LP	LP	LP	TT
Densitatea aparenta (gr / cmc.)				
pH in H2O	7,80	7,90	7,86	7,70
Carbonati (CaCO3 %)				
Humus (%):	3,53	3,51	2,00	
N total (%):				
N-NO3 nitric (ppm.)				
N-NH4 amoniacal (ppm.)				
P mobil (ppm):				
K mobil (ppm):				
Baze sch. (SB me,100 g sol):				
Al.sch. (ml,100g sol) :				
Hidrogen sch. (SH ml,100 g sol):				
Grad. satur. baze (V,%):				
Na sch. (me,100 g sol) :				
Na sch. (% din T) :				
Reziduu fix :				
Cap. sch. cat. (T.me, 100 gr sol)				
Săruri solubile (1: 5) (%)				
Cl (me, 100 g sol):				
SO4 (me, 100 g sol) :				

Interpretare date analitice

Textura : - este mijlocie la suprafață și fină în adâncime.

Reacția solului : - este slab alcalină.

Conținut de humus : - este mijlociu la suprafață și mic în orizontul 32-50cm.



AVIZ

Nr. 313 din 11.07.2023

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 5422 din 26.06.2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 242513 din 29.06.2023

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 5286 din 22.06.2023 a beneficiarului Bogdan Gheorghe, domiciliat în județul Bihor, Municipiul Oradea, str. Malului, nr. 6, ap. 2;
2. Certificatul de Urbanism nr. 1346 din 20.12.2021 emis de către Consiliul Județean Bihor;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 419 din 21.09.2022, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Bihor;
5. Avizul tehnic nr. 130 din 13.06.2023 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 5295 din 22.06.2023, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Bihor;
7. Nota de calcul nr. 5296 din 22.06.2023, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Bihor.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ în vederea realizării obiectivului de investiții: „**P.U.Z. – introducere teren în intravilan, construire locuință unifamilială**”, de către beneficiarul Bogdan Gheorghe, terenul situat în extravilanul Comunei Hidișelu de Sus, în suprafață de 1.013,80 mp, înscris în cartea funciară nr. 56033, nr. cadastral 56033

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafață de 1.013,80 mp din suprafața totală de 2.621,00 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 56033, nr. cadastral 56033, din care suprafața de 2.307,00 mp situată în extravilan, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a III-a, teren liber de construcții, situat în extravilanul Comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico-economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- art.5², alin. (2), din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 86/2014;
- Legii nr. 164/2015 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii pomiculturii nr.348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Bihor în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de material ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea;

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafețelor terenurilor pe care va fi amplasată investiția;

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduuri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel;

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1346 din 20.12.2021 emis de către Consiliul Județean Bihor, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal;

Beneficiarul și proiectantul /elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație;

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director executiv,
dr. ing. HODIȘAN NICOLAE





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR
Oradea, Str. Libertății nr. 34, cod 410042
Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654;
e-mail: secretariat@dspbihor.gov.ro
Pagină web: <http://www.dspbihor.gov.ro>



RECENSĂMÂNTUL
POPULAȚIEI ȘI LOCUINTELOR

www.recensamantromania.ro

Nr. 17120 din 19.05.2022

NOTIFICARE
PRIVIND ASISTENȚA DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
NR. 236 / II.A / 10.06.2022

Prin prezenta notificăm faptul că documentația pentru obiectivul de investiții **P.U.Z. – Introducere teren în intravilan pentru construire locuință unifamilială**, amplasament localitatea Sântelec nr. cad. 56033, jud. Bihor, aparținând de Bogdan Gheorghe, **corespunde normelor igienico – sanitare prevăzute de legislația în vigoare.**

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. DANIELA RAHOȚĂ



Verificat și întocmit:

Dr. Claudia Sărmășan



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE

Nr. 1463 din 04.10.2022

Ca urmare a notificării adresate de: **BOGDAN GHEORGHE**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Malului, nr. 6, județul Bihor, privind planul "*Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru introducerea teren în intravilan în scopul construirii, locuință unifamilială*", propus a fi amplasat în comuna Hidișelu de Sus, satul Sântelec, nr. cad. 56033, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 7280 din data de 19.04.2022, respectiv a completărilor cu nr. 8910 din data de 18.05.2022, cu nr. 11506 din data de 30.06.2022 cu nr. 14700 din data de 08.09.2022 și cu nr. 15821 din data de 04.10.2022, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

- Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

➤ Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 14.09.2022, organizată la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor,

➤ În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

➤ În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,



➤ A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul ” *Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru introducerea terenului în intravilan în scopul construirii, locuință unifamilială*”, propus a fi amplasat în comuna Hidișelu de Sus, satul Sântelec, nr. cad. 56033, județul Bihor, titular: **BOGDAN GHEORGHE**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul propune:

- Schimbarea funcționalității urbanistice pentru o suprafață de teren în extravilan, încadrat prin PUG în UTR 1 în zona funcțională L- locuințe, subzona L1 destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime cuprins în zona TA - terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, soluție care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor propuse;

- Asigurarea acceselor (pietonali și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse și în curs de implementare în vecinătate;

- propuneri de asigurare a infrastructurii tehnice – edilitare necesare pentru realizarea obiectivelor propuse.

Pe baza analizei situației existente, a prevederilor din PUG, se propun următoarele:

Obiectul P.U.Z.-ului constă în introducerea din extravilan în intravilan a suprafeței de 1013 mp, rezultând un teren cu suprafața de 1327,80 mp în intravilan, în vederea construirii unei locuințe.

Suprafața totală a terenului este de 2621 mp, din care 314 mp este teren arabil în intravilan și 2307 mp este teren arabil în extravilan.

Din acest teren în extravilan se va introduce în intravilan doar suprafața de 1013,80 mp, restul de 1293,20 mp va rămâne în extravilan.

Terenul se află în proprietate privată (**BOGDAN GHEORGHE**), conform Certificatului de urbanism nr. 1346 din data de 20.12.2021, emis de Consiliul Județean Bihor și a extrasului de carte Funciară nr. 56033 Hidișelu de Sus din data de 11.08.2022.

- **POT maxim = 30%**

- **CUT maxim = 0.9**

- **Regim de înălțime maxim propus = P+E**

Doar 5,68 m din frontul stradal al terenului sunt cuprinși în intravilanul comunei. Pentru construirea viitoarei locuințe familiale s-a propus extinderea intravilanului existent rezultând o suprafață de 1327,80 mp, respectiv 30 m liniari de front stradal.



Conform Planului Urbanistic General al comunei Sântelec, terenul de amplasament face obiectul prezentului studiu urbanistic, localizat în UTR 1 **are următoarele caracteristici:**

- 2307mp în extravilan este încadrat în **UTR 1 – subzona L1** – destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA - terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile.

- 314 mp în intravilan cu front la stradă de 5.68 m.

Terenul este situat în zona de nord a localității.

Vecinătățile sunt parcele proprietate privată și un drumul de acces.

Zona studiată în cadrul planului urbanistic general, este accesibilă pe drumul DC60 ce are un profil stradal de 9,00 m.

Parcarea autovehiculelor se va face în locuri special amenajate în incinta proprietății.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 40% din total suprafață studiată ocupată de spații verzi, iar la limitele de vecinătate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietățile învecinate se prevede realizarea unor spații verzi cu plantație arboricolă de protecție.

Utilitățile:

Amplasamentul studiat, are instalații și echipamente pentru asigurarea utilităților necesare: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică.

Alimentare cu apă, se va realiza prin racord subteran, la rețeaua edilitară de distribuție apă potabilă existentă în profilul transversal al al drumului comunal DC60.

Instalațiile de incintă urmează a alimenta consumatorii prevăzuți în viitoarea locuință și întreținerea spațiilor verzi.

Canalizarea

Apele uzate, provenite de la consumatori prin intermediul instalațiilor propuse pe amplasament (cămine de vizitare și racord, conducte și separator de nămoluri și hidrocarburi), vor fi dirijate și preluate în sistemul public de canalizare existent în profilul transversal al drumului comunal DC60.

Alimentare cu energie electrică,

Imobilul dispune de posibilitatea de racord la rețelele urbane de distribuție energie electrică (LES), cu traseu în imediata vecinătate, pe latura estică a acesteia.

Încălzirea

Pentru asigurarea agentului termic necesar încălzirii încăperilor din clădirea (locuința) propusă, se prevede montarea unei centrale electrice sau/și pompe de căldură.

Activitatea curentă a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deșeuri. Deșeurile menajere, urmează a fi colectate selectiv, în pubele amplasate în interiorul parcelei și evacuate de către operatorul local de gospodărie comunală, pe baza unui contract.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al Comunei Hidișelu de Sus.

Categoria de folosință actuală este arabil în extravilanul și intravilanul satului Sântelec, conform Certificatului de urbanism nr. 1346 din data de 20.12.2021 emis de Consiliul Județean Bihor.



Destinația: conform reglementărilor din PUG Hidișelu de Sus și RLU aferent : imobilul este evidențiat în intravilan cu front la stradă de 5,68 m și suprafața de 314 mp iar diferența în extravilan; imobilul evidențiat parțial în intravilan este cuprins în UTR1-Sântelec, în zona funcțională L - locuințe, subzona L1- destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zonă TA - terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

Primarul Comunei Hidișelu de Sus a emis avizul favorabil nr. 6634/06.12.2021.

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor;

✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

c) natura transfrontieră a efectelor; - Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor); - Se va respecta legislația în vigoare.

Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 236 /II.A/10.06.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **PUZ –Introducere teren in intravilan pentru construire locuință unifamilială**, amplasament localitatea Sântelec, nr. cad. 56033, aparținând de **Bogdan Gheorghe**, corespunde normelor igienico-sanitare prevăzute de legislația în vigoare.



e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Planul se implementează în comuna Hidișelu de Sus, satul Sântelec, în extravilan și intravilan, pe un teren cu suprafață totală de **2.621 mp**, identificat cu nr. Cad. 56033, conform Certificatului de urbanism nr. 1346 din data de 20.12.2021, emis de Consiliul Județean Bihor,

Terenul luat în discuție se află în amenajarea – Valea Tășad, cod amenajare 1138, CES (combaterea eroziunii solului), aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; - Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; - Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv; - Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

Obligațiile titularului:

✓ Titularul are obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor natural și de a asigura integritatea rețelei ecologice Natura 2000.

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea **OUG 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor.

✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1346 din data de 20.12.2021, emis de Consiliul Județean Bihor.

✓ Respectarea avizului tehnic pentru PUZ nr. 166 din data de 23.08.2022, emis de Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "**JURNAL BIHOREAN**" din datele de **18.05.2022** și **23.05.2022**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **16.09.2022**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "**www.eBihoreanul**" din data de **19 - 25.09.2022**.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.



Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

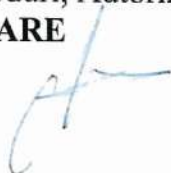
Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

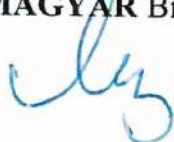
Director executiv
Ing. Sanda Daniela MERCEA



Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Ing. Timea **MARE**



Întocmit
Ing. **MAGYAR** Brigita





Nr. 17 și 18 din 02.05.2022

Catre,

DOAMNA MANOLICA LUCIA-DANIELA
REPREZENTANTA DOMNULUI BOGDAN GHEORGHE
cu domiciliul în mun. Oradea, str. Malului, nr. 6

Ca urmare a cererilor depuse de dumneavoastră, înregistrate cu nr. 17 și 18 din 13.04.2022, prin care solicitați de la consiliul local, în calitate de administrator, acord administrator drum și racordare la utilități, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1346/20.12.2021 emis de Consiliul Județean Bihor în scopul „Etapa I - Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan în scopul construirii, locuința unifamilială”, aferent nr. cadastral 56033 - Santelec, vă comunicăm că cererile au fost aprobate în cadrul ședinței din data de 19.04.2022, Consiliul Local al comunei Hidișelu de Sus fiind de acord cu lucrarea indicată, cu mențiunea că orice pagubă adusă patrimoniului comunei se va îndrepta pe cheltuielile beneficiarului.

Prezentul acord produce efecte juridice în temeiul art. 196 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu respect,

PRIMAR,
Adrian Petroi



p. SECRETAR,
Emanuel Dringo

RESPONSABIL URBANISM
INSPECTOR,
Daniel Rogoian



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002

www.distributie-energie.ro

Către **LUCIA MANOLICA**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6020221121915 / 02.11.2022 pentru **obiectivul : Construire locuinta unifamiliala pe teren intravilan** de la **adresa: Santelec, sat -, strada Principala, nr. 172, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 417278**, numar cadastral **56033**, județul **Bihor**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020221121915 / 14.11.2022

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 21.12.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **04.a** și a Certificatului de urbanism nr. **1346 / 21.12.2021**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002

www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
- Nu sunt afectate instalațiile electrice de medie și joasă tensiune aflate în gestiunea COR MT/JT TN Oradea.
 - În situația în care cu ocazia lucrărilor se găsesc instalații electrice aeriene sau subterane care nu au fost figurate pe planurile de situație din zona amplasamentului, beneficiarul lucrării, respectiv executantul lucrării sunt obligați să sisteze lucrările și să anunțe proprietarul instalației, respectiv DEER - Sucursala Oradea – COR MT/JT TN Oradea. În caz contrar vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură ale eventualelor deteriorări și / sau prejudicii aduse instalațiilor electrice existente, consecințelor ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică.
 - Orice modificare de rețea sau bransament ce sub(supra)traversează obiectivul în curs de construire se va face pe cheltuiala celui care a cerut modificarea.
 - Nerespectarea acestor condiții face ca prezentul AVIZ să fie declarant **NEGATIV**.

Director Sucursala ORADEA
Ing. Boja Ionel

Ionel
Boja

Semnat digital
de Ionel Boja
Data: 2022.11.14
14:22:34 +02:00

Sef S.A.R. ORADEA
Ing. Salagean Monica

Intocmit
Dacian Buda



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

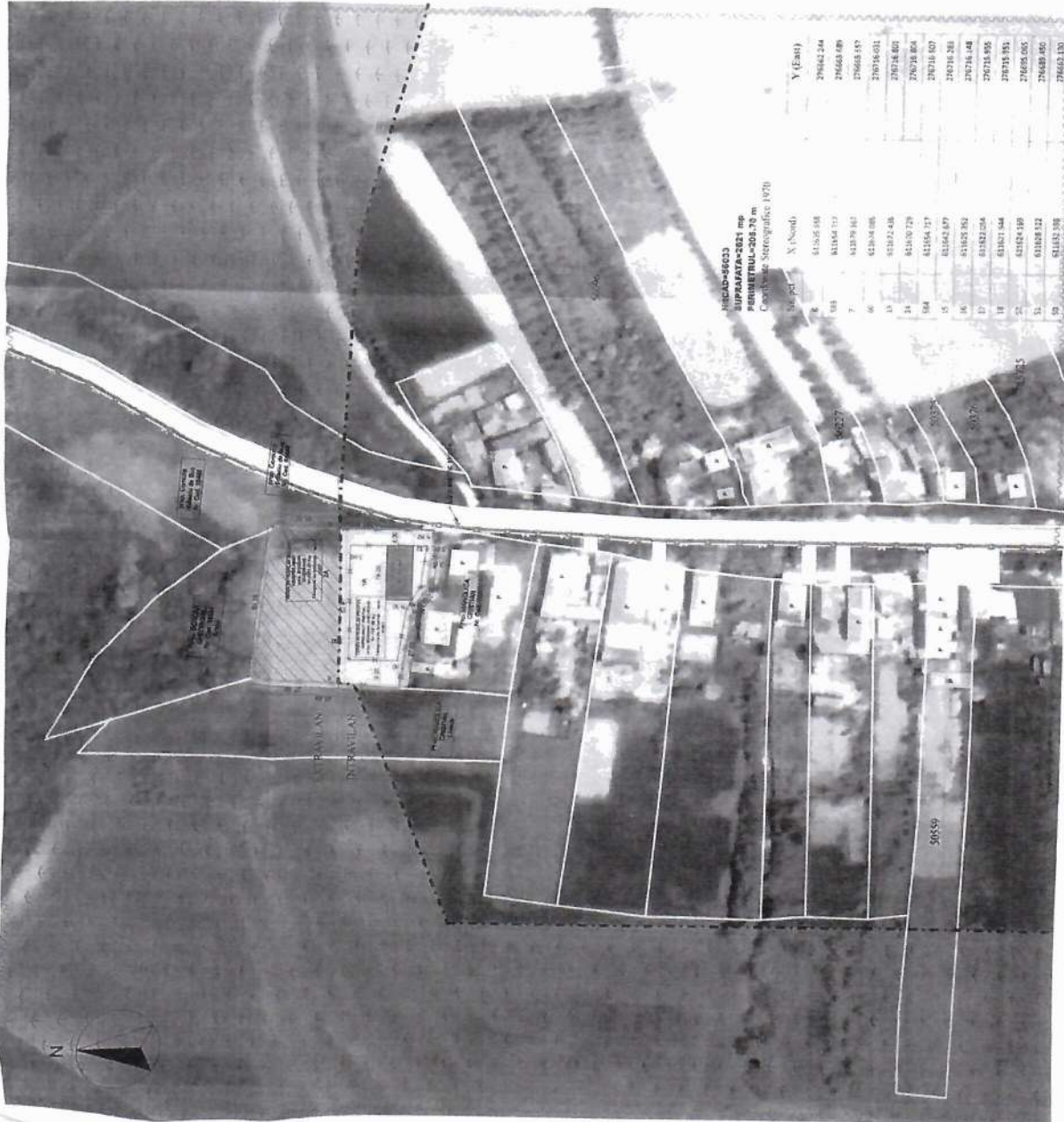
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002

www.distributie-energie.ro

14.11.2022 13:55 Document id: 6232278
Semnat de: Dacian Buda

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA UNIFAMILIALA

Jud. Bihor, Com. Hidiselu de Sus, Loc. Sânielec, Nr. 172 Nr. CAD-56033



HIDCAD=56033
SUPRAFATA=2621 mp
PERIMETRUL=205.20 m
Carteaza Stereografice 1978

Sup. plot	X (Nord)	Y (Est)
6	61636.188	276642.244
7	61654.717	276663.689
7	61639.167	276663.517
6	61614.106	276716.011
14	61512.486	276716.801
14	61510.729	276716.802
14	61516.137	276716.800
15	61512.677	276716.283
16	61515.762	276716.148
17	61512.204	276716.580
18	61511.144	276715.951
21	61514.189	276685.005
21	61518.122	276685.005
19	61412.108	276685.100

NOTA

- POT MAX= 30%
- CUT MAX= 0.9
- REGIM DE INALTIME PROPUS = P+E

Actualul CF deus la documentatie nu corespunde cu PUG-ul comunei Hidiselu de Sus. Suprafata existenta de pe parcela care face parte din intravilan este de 314 mp. Doar 5.68 m din frontul stradal al terenului sunt cuprinsi in intravilanul comunei. Pentru construirea viitoarei locuinte familiale s-a propus extinderea intravilanului existent rezultand o suprafata de 1327.80 mp, respectiv 30 m liniari de front stradal.



Diana Cristina

PLAN URBANISTIC ZONAL
 -Introducerea teren in intravilan -
 Beneficiar: Bogdan Gheorghe
 Jude. Bihor, Comuna Hidiselu de sus, Loc. Sânielec

LEGENDA

- INTRAVILAN PROPUS PROPRIETATE GHEORGHE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ARABIL EXTRAVILAN
- AXUL DRUMULUI
- DRUM COMUNAL DC60
- TROTUAR
- RIGOLA
- ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA IMPLANTARE
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- RETEA ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA APA
- STALP ELECTRIC STRADAL
- PARCELE PROPRIETATE PRIVATA
- DETINATIE LOCUIRE

Distributie Energie
 S.C. "ART.LIN DESIGN" S.R.L.
 Calea Rumaniei
 Jud. Bihor, Gradina

COR.MIUTJ
 T.N. DRABEA

NU AFECTEAZĂ INSTALAȚIILE
 ELECTRICE EXISTENTE

Art. Lin Design

PROIECT STRADAL EXISTENT



1:0.20 3:00 6:00 9:00 12:00

S.C. "ART.LIN DESIGN" S.R.L.
 Beneficiar
 Bogdan Gheorghe

Specificatie: Numele prenumele Semnatura
 ASH MANOLICA LUCIA
 ASH MANOLICA LUCIA
 ASH TRIFA CRISTINA S.M.N.
 Data
 REGLAMENTARI PROPUSE

Orange Romania Communications S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 8.11.2022

Aviz nr: 176

Către: Bogdan Gheorghe

:

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 208 /data 1.11.2022 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **Construire locuință unifamilială, pe teren in travilan. Comuna Hidiselu de Sus, sat Santelec cf 56033** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru



S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Tel centrala: 004 0259 436 909

Tel secretariat: 004 0259 435 051

Fax : 004 0259 432 576

CUI: RO 54760

J 05 / 14 / 28. 05. 1991



Cont : RO41BRDE050SV03433450500

Capital social: 12.000.800 RON

E-mail: apaoradea@apaoradea.ro

Website: <http://www.apaoradea.ro>

ROMÂNIA, BIHOR, ORADEA 410202, STR. DUILIU ZAMFIRESCU NR. 3

Serviciu Comunicare, clienți, avizare
Nr. 41309 din 16.11.2022

CĂTRE,
Bogdan Gheorghe
USA

Spre știință : Sector Rețele apă
Sector Canal
Departament Utilitati Regionale

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr.41309 / 01.11.2022 prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

Construire locuinta unifamiliala, pe teren intravilan. - str. - nr. cad.56033, loc. HIDISELU DE SUS confCU1346/20.12.2021

conform planurilor de situație întocmite de SC ART.LU.DESIGN SRL anexate de dvs., vă acordăm

AVIZ DE COEXISTENȚĂ

favorabil cu rețelele subterane din administrarea SC COMPANIA DE APA ORADEA SA, cu următoarele conditii :

1. Pe amplasamentul imobilului identificat cu numărul cadastral mai sus menționat, SC COMPANIA DE APA ORADEA SA Oradea NU ARE rețele în exploatare

2. Pentru realizarea investitiei dvs. nu este necesara devierea rețelelor subterane existente pe amplasamentul de constructie a obiectivului prevazut.

3. La proiectarea si executarea lucrarilor de retele vor fi respectate prevederile STAS 8591/1-97 privind amplasarea rețelelor în centrele populate.

4. În cazul în care, cu ocazia sapaturilor, executantul gaseste rețele subterane neidentificate, beneficiarul si executantul vor anunta SC COMPANIA DE APA ORADEA SA Oradea oprind imediat toate lucrarile în curs, pâna la stabilirea conditiilor de coexistenta cu noul obiectiv.

5. Alte conditii :

A. Constructia prevazuta se va amplasa astfel încât sa fie respectate normativele in vigoare privind amplasarea constructiilor fata de rețelele de utilitate publica (distanța minima fata de rețele – 3ml)

6. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravențională sau penală a celor vinovați, după caz, conform prevederilor legale.

Prezentul aviz este valabil un an de la data eliberării și nu ține loc de aviz pentru branșare/racordare la utilități.

Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA

CM \ CM

DP-60; Ed.3;

Pag 1

DECLARAȚIE

----- Subsemnații **MANOLICĂ MARIA**, CNP 2600519054696, domiciliată în municipiul Oradea, str. Făcliei nr. 32B, județul Bihor și **MANOLICĂ CRISTIAN**, CNP 1841026055093, domiciliat în municipiul Oradea, str. Menumorut nr. 20, bl. D 78, ap. 6, județul Bihor, în calitate de proprietari ai parcelelor de teren situate în imediata vecinătate a parcelei cu nr. cad. 56033 Hidișelu de Sus, înscris în CF 56033 Hidișelu de Sus, proprietatea vecinului nostru **BOGDAN GHEORGHE**, cnp 1530719059998, domiciliat în municipiul Oradea, str. Malului nr. 6, ap. 2, județul Bihor, declarăm că **suntem de acord cu trecerea în intravilan a terenului situat în comuna Hidișelu de Sus, sat Sântelec nr. 172A, județul Bihor, identificat cu nr. cad. 56033, înscris în CF 56033 Hidișelu de Sus, în scopul construirii unei locuințe unifamilială** .-----

----- Dăm prezenta declarație pentru a servi oriunde va fi nevoie în scopul obținerii autorizațiilor/ avizelor necesare .-----

----- Tehnoredactat la biroul notarului public MARINELA BABA, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare au fost eliberate părților .-----

DECLARAȚII
MANOLICĂ MARIA s.s
MANOLICĂ CRISTIAN s.s

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Baba Marinela Florica Camelia

Biroul Individual Notarial

Licența de funcționare nr. 2667/2344/14.12.2014

Sediul : Oradea, Calea Republicii nr. 10A, ap.2

Județul Bihor

E-mail : baba.marinela@rdsor.ro

Tel./fax. 0259/415 908 ; Tel. 0359/410 353



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 666

Anul 2022 luna octombrie ziua 14

În fața mea MARINELA BABA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat :

1 MANOLICĂ MARIA, CNP 2600519054696, domiciliată în municipiul Oradea, str. Făcliei nr. 32B, județul Bihor, identificată cu CI seria ZH nr. 226920, eliberată de SPCLEP Oradea la data de 10.01.2019, în nume propriu, în calitate de declarantă,

2 MANOLICĂ CRISTIAN, CNP 1841026055093, domiciliat în municipiul Oradea, str. Menumorut nr. 20, bl. D 78, ap. 6, județul Bihor, identificat cu CI seria XH nr. 976281, eliberată de SPCLEP Oradea la data de 14.11.2014, în nume propriu, în calitate de declarant,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare se declară autentic prezentul înscris
S-a perceput onorariul de 30 lei + 5,7 lei TVA cu chitanța nr. ____/2022.

NOTAR PUBLIC,
s.s. MARINELA BABA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de Marinela Baba, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
MARINELA BABA

Beneficiar: GHEORGHE BOGDAN
Lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII, LOCUINTA UNIFAMILIALA
Amplasament: Jud. Bihor, Com. Hidiselu de Sus, Loc. Santelec
Faza: Aviz Arhitect Sef

STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE EFICIENȚĂ RIDICATĂ PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR

Prin studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată se analizează potențialul investiției din punct de vedere al utilizării raționale și eficiente a resurselor și determinarea modului în care sunt satisfăcute cerințele tehnico economice impuse de proiectul de investiție.

Acest studiu este realizat pe baza directivei europene privind eficiența energetică 2012/27/UE care a intrat în vigoare în decembrie 2012. Efectele acestei directive au început să își facă efectele odată cu modificarea legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor prin care se urmărește creșterea performanței energetice și implementarea unor sisteme alternative de încălzire și eficientizare a consumului de energie estimate.

Pentru prezenta investiție s-au luat în calcul câteva măsuri compensatorii pentru eficientizarea consumului de energie:

- se propune montarea unui termosistem pe exteriorul casei
- se propune montarea de ferestre PVC/aluminium/lemn stratificat cu geam termopan cu grad mare de rezistență termică și rezistență la radiațiile ultraviolete

Sistemul propus de încălzire se propune a fi suplimentat în viitor cu panouri fotovoltaice.

În viitor, se vor putea implementa sisteme alternative pentru creșterea performanței energetice a clădirii, ținându-se cont de condițiile climatice, de amplasament, de cerințele de confort interior, de cost și cerințele de performanță energetică.

Astfel de sisteme pot fi:

- descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie
- pompe de căldură
- schimbătoare de căldură
- recuperatoare de căldură.

La punerea în funcțiune a acestor sisteme nu vor fi necesare modificări structurale la clădirea proiectată.

Intocmit

Arh. Manolică Lucia-Daniela





S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. JS/1202/2012 C.U.I. 30477290

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr.2

contact: 0745 520 825 art.lu_design@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent

PUZ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII, LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ

In Jud. Bihor, Com. Hidişelu de Sus, Loc. Sântelec

Regulamentul local de urbanism (RLU) afărent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ" în loc. Sântelec, este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității, ce vor trata teme precum:

-Schimbarea funcționalității urbanistice pentru o suprafață de teren parțial în extravilan, încadrat prin PUG în UTR 1 în zona funcțională L- locuințe, subzona L1 destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA - terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, soluție care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor propuse;

RLU afărent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. inreg. JS/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluieraşului, nr.2
contact: 0745 520 825 art.lu.design@yahoo.com

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau următoarele acte normative și legislative :

-Legea nr.50/1991 (republicată) - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;

- Legea 350 – 2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;

- G.N.009-2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Certificatul de Urbanism eliberat de către Consiliul Județean Bihor cu nr.24700 din 20.12.2021.

3 Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.

3.2. Planul Urbanistic de Zona împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

O data aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3.3. RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ.



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

3.4. Autorizația de construire a obiectivului se va emite numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" - Jud. Bihor, Com. Hidișelu de Sus, Loc. Sântelec, se aplică pe teritoriul delimitat ca zonă studiată în planul de Reglementari Urbanistice (plansa 04.A REGLEMENTARI PROPUSE), ce face parte integrantă din prezentul regulament, suprafața de teren de 2621 mp, delimitat astfel:

SUD	Limită față de cad 56032 – proprietar Manolică Cristian
EST	Limită față de cad 55468 – proprietar Comuna Hidișelu de Sus
NORD	Limită față de cad 56032 – proprietar Bogdan Gheorghe
VEST	Limită față de – proprietar Manolică Cristian

Amplasamentul este situat parțial în extravilanul Loc. Sântelec, în zona de nord a localității, cu acces asigurat din DC60 pe un drum comunal aparținând domeniului public al comunei Hidișelu de Sus și poate fi identificată în situația existentă cu bilanțul teritorial, după cum urmează:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	teren
Nr. Cad	MP	%	
56033	2621	100	
Construcții	0	0	
POT		Existent 0	
Cut		Existent 0	
POT %	0,00		
CUT	0,00		

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

Funcțiunea principală a zonei de amplasament, încadrat prin PUG aprobat în UTR nr. 1 - subzona L1 – destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

extravilan cuprins în zona TA – terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerente
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisă construcția de:

- zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală construită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 2 nivele
- se admit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activității de bază;
 - b) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Art.4.3. INTERDICȚII TEMPORARE



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. inreg. JS/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

Necesitatea realizării în zonă a unor eventuale lucrări de utilitate publică (rețele de apă, electricitate, gaz metan, canalizare și străzile de acces) impune instituirea unor interdicții temporare de construire pe terenul ce urmează a trece în circulație publică.

Art.4.4 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUȚI

Se recomandă corelarea construcțiilor cu lucrările de echipare edilitară și de drumuri.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, în funcție de bugetul deținătorului de teren.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.5.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construire.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 – amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru încăperi de locuit să se asigure durata minimă de însorire 1,30 h/ zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea condițiilor din avizul administratorului căilor de acces.

Art.6.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de minim 8,00 m de la frontul stradal pentru clădiri înșiruite și min 6,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. inreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierasului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

Art.6.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

a) La amplasarea construcțiilor se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- retrageri față de N min 3,00 m
- retrageri față de S min 2,00 m
- retrageri față de E min 6,00 m
- retrageri față de V min 9,00m

b) În cazul în care clădirile au tronsoane cuplate, distanța acestora față de limitele laterale, pe care nu le ating, va fi de minim 0,10 m (rost). În cazul construcțiilor cuplate se recomandă ca proiectarea să fie corelată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea construcțiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor la drumuri publice.
- b) La dimensionarea străzilor noi, se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal și de categoria străzii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,50 m lățime și 4,20 m înălțime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor.

8. Reguli cu privire la asigurarea echipării tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea execuției construcțiilor se vor face doar în cazul existenței posibilităților de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică.
- b) Lipsa echipării edilitare în zonă conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale cu caracter temporar până la realizarea rețelilor edilitare publice.



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr 2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

Art.8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

a) Realizarea de rețele publice edilitare se va efectua de către autoritățile locale. Lucrările de racordare și branșament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a localității sau în parteneriat cu firme private.
- b) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice (străzi) – sunt proprietatea publică a comunității sau în parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRĂRILOR DE ECHIPARE A CLĂDIRILOR

- a) Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, acestea fiind de regulă îngropate.
- b) Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibe direcția de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre rețeaua de canalizare pluvială a drumurilor publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, în cazul parcelărilor, vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi și accese la acestea, piețe, alei sau parcuri.
- b) Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.
- c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, funcțional cât și al sistematizării pe verticală.

Art.9.2. ÎNĂLȚIME SELECTĂ CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim, general impus, este de P, P+1, P+2.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. inreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluieraşului, nr.2

contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.
- c) Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă.
- d) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasare a golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

P.O.T. - este de maxim 30%

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, parcaje, împrejuriri

Art.10.1. PARCAJE

- a) La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcării caracteristice fiecărei funcțiuni.
- b) Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate în afara spațiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- d) De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrările de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

Art.10.2. SPAȚII VERZI

- a) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcela constituibilă. Arborii se vor planta la min. 2 m față de parcela vecină.
- b) Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.
- c) Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spații special prevăzute pentru fiecare lot.

Art.10.3. ÎMPREJMUIRI



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluierașului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

- a) Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi împrejmuite, potrivit.
- b) La limitele de vecinătate se vor realiza împrejuriri transparente ori după caz, netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu înălțime a maximă de 2.00 m. Acestea pot fi dublate către interior cu gard viu
- c) Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului dintre construcția propusă și structura funcțională a zonei reglementată în cadrul documentațiilor de urbanism aprobate.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ A TERENULUI

Funcțiunea propusă CURTI CONSTRUCTII. construcțiilor din zona studiată pentru PUZ - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" - Jud. Bihor, Com. Hidișelu de Sus, Loc. Sântelec

Costul lucrărilor de construire, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor, vor fi suportat de către investitor.

Pentru terenul studiat în loc. Sântelec, în suprafața totală de 2621 mp, din parcela cadastral cu nr. CAD nr. 56033, se reglementează:

- 1293,20 mp in extravilan este încadrat în UTR 1 – subzone L1– destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA - terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile.
 - 1327,80 mp în intravilan cu front la stradă de 30,00 m.
 - Introducerea în intravilanul localității în UTR 1a suprafeței de teren de 1327,80mp;
 - Schimbarea funcționalității urbanistice pentru o suprafața de teren 1327,80 în intravilan, încadrat prin PUG în UTR 1 în zona funcțională L- locuințe, subzona L1 destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA -terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, soluție care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor propuse;
- Pentru integrarea în această zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.



S.C. ART.LU DESIGN S.R.L.

nr. înreg. J5/1202/2012 C.U.I. 30477290
jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Fluieraşului, nr.2
contact: 0745 520 825 art_lu_design@yahoo.com

LISTA VECINI DIRECT AFECTAȚI

- 1 la sud CAD 56032 Manolică Cristian
- 2 la est CAD 55468 Comuna Hidişelu de Sus
- 3 la nord CAD 56032 Bogdan Gheorghe
- 4 la vest Limită față de – proprietar Manolică Cristian

ÎNTOCMIT,

Art. Lu Design

Arh. Manolică Lucia-Daniela

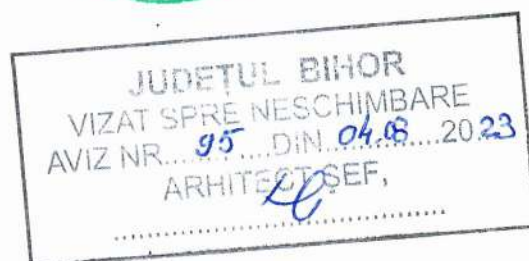
Drept de semnătură urbanism D1, E

COORDONATOR URBANISM,

S.C. ARTPLAN CONSULTING S.R.L.

arh. Tifa Cristian Sorin

Drept de semnătură urbanism D1, E



PLAN URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII, LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ.”

- Județul Bihor, Comuna Hidișelu de Sus, Localitatea Sântelec

proiect	:	nr. 138 / 2022
faza proiectare	:	PUZ - plan urbanistic zonal
proiectant	:	Manolică Lucia-Daniela, ART. LU DESIGN S.R.L
coordonator urbanism:		Trifa Cristian Sorin, SC. ARTPLAN CONSULTING
S.R.L.		
beneficiar	:	Bogdan Gheorghe

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu general / PUZ

B. PIESE DESENATE

01	Plan de încadrare în PUG	scara 1:5000
02	Plan de încadrare	scara 1:5000
03	Situație existentă	scara 1: 1000
04	Reglementări propuse	scara 1: 1000

INTOCMIT,

Art. Lu Design S.R.L.
arh. Manolica Lucia - Daniela
drept de semnatura urbanism DI, E



COORDONATOR URBANISM,

S.C. ARTPLAN CONSULTING S.R.L.
arh. Trifa Cristian Sorin
drept de semnatura urbanism DI, E



MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII, LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ.”
- Județul Bihor, Comuna Hidișelu de Sus, Localitatea Sântelec

Inițiator: **Art Lu Design- Oradea**

Beneficiar: **BOGDAN GHEORGHE**

Proiectant general **Art Lu Design– Oradea**
Data elaborării: **Martie 2022**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislative pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren în parcela cadastrală cad nr. 56033 în suprafața rezultată de 1327,80, situată actualmente parțial în extravilanul loc. Sântelec, în zona de nord a localității, cu scopul de reglementare urbanistică pentru construirea unei locuințe, scop în care prin prezenta documentație sunt avute în vedere:

Schimbarea funcționalității urbanistice pentru o suprafața de teren parțial în extravilan, încadrat prin PUG în UTR 1 în zona funcțională L- locuințe, subzona L1 destinată locuințelor

individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA -terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, soluție care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor propuse;

Asigurarea acceselor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse și în curs de implementare în vecinătate;

propuneri de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare necesare pentru realizarea obiectivelor propuse.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în **schimbarea de funcționalitate** pentru suprafața de teren de **1013,80 mp** din funcțiunea TA (extravilan), în funcțiunea propusă **L1 -subzonă destinată locuințelor individuale cu regim mic de înălțime**.

- POT MAX= 30%

-CUT MAX= 0.9

- REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ = P+E

Conform actualului CF, suprafața existentă în intravilan este de 314 mp, cu un front stradal de 5.68 m. Suprafața care se dorește a se introduce în intravilan este de 1013.80. Împreună cu suprafața deja existentă în intravilan va rezulta suprafața de 1327.80 mp, cu front stradal de 30 m.

1.3 Surse de documentare

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **Legea nr.50/1991** (republicată) - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;
- **Legea 350 – 2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;**
- **H.G.R. 525/1996 –** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- **G.N.009-2000 –** Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Consiliul Județean Bihor cu nr.24700 din 20.12.2021.

La elaborarea proiectului s-a avut în vedere corelarea cu prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate

- **Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;**
- **Ridicare Topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizat OCPI;**

La întocmirea lucrării s-au avut în vedere și reglementările în vigoare cuprinse în:

Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și ghidul privind metodologie de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicative GM – 010 – 2000

Legea nr. 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 233 / 2016

Ordin nr. 2701 / 2010

Ordin nr. 119/ 2014 pentru a probarea normelor de igienă și are comandarilor privind mediul de viață al populației

Legea nr. 50 / 1991, republicată cu modificările și competențele prevăzute de LEGEA 193/2019

Privind **evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**

Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993

Privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;

Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002

Privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limită și de prag a unor poluanți în aerul înconjurător;

Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizată

Pentru a probarea reglementărilor privind evaluarea poluării mediului;

H.G. 352/2005

Privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și în stațiile de epurare;

Ca surse de informare s-au folosit proiecte și documentații tehnice, avize și autorizații deja obținute, declarațiile beneficiarului și a datelor culese la fața locului.

Această documentație stabilește condițiile strict necesare introducerii terenului în intravilan în vederea construirii unei locuințe, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor–beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborării **Planului Urbanistic de Zonă**, în etapa obținerii de avize și acorduri, au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sântelec, terenul de amplasament face obiectul prezentului studiu urbanistic, localizat în UTR 1 **are următoarele caracteristici:**

- 2307mp în extravilan este încadrat în **UTR 1** – subzone **L1**– destinată locuințelor individuale existente cu regim mic de înălțime și parțial în extravilan cuprins în zona TA -terenuri agricole din extravilan, care cuprind suprafețele arabile.
- 314 mp în intravilan cu front la stradă de 5.68 m.

2.2 Zona și Amplasamentul

- Imobilul propus pentru construirea obiectivului de investiție și a amenajărilor aferente necesare, este localizat în județul Bihor și este identificat după cum urmează:
 - localizare extravilan Sântelec nr. cad. 56033 - arabil
incadrare PUG UTR 1
 - locuinței individuale Cu regim mic de înălțime
 - proprietar imobil Bogdan Gheorghe –conform CF nr. 56033
- Categorie folosință teren arabil extravilan
- Suprafață teren studiată 2621mp

Din punct de vedere al vecinătăților, terenul este delimitat astfel:

sud	Limită față de cad 56032 – proprietar Manolică Cristian
est	Limită față de cad 55468 – proprietar Comuna Hidișelu de Sus
nord	Limită față de cad 56032 – proprietar Bogdan Gheorghe
vest	Limită față de – proprietar Manolică Cristian

Accesul la imobil este asigurat din DC60 pe un drum comunal aparținând domeniului public al comunei Hidișelu de Sus.

2.3 Circulația

Zona studiată în cadrul planului urbanistic general, este accesibilă pe drumul DC60 ce are un profil stradal de 9,00 m.

2.4 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat, constituit din imobilul cu numarul cadastral 56033, are o suprafata masurata de 2621mp teren arabil, din care potrivit evidentelor cadastrale, o mare parte din suprafata este situata in extravilan, respectiv 2307 mp.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenți. În situația existentă este următorul:

Nr. Cad	MP	%
56033	2621	100
Construcții	0	0
POT	Existent 0	
Cut	Existent 0	

Principalele disfuncționalități identificate ca urmare analizei imobilului în situația existentă sunt următoarele:

- Imobilul studiat are terenul de amplasament, parțial situat în extravilan
- amplasamentul se situează în zone cu funcționalitate dominantă:
 - extravilan- zona cu terenuri Agricole

2.5 Echiparea edilitară–situația existentă

Amplasamentul studiat, în situația existentă, are instalații și echipamente pentru asigurarea utilităților necesare: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică.

2.6 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat are teren cu categoria de folosință arabil. Având în vedere analiza efectuată pentru acest amplasament nu sunt evidențiate probleme de mediu.

Condițiile de autorizarea executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 PREVEDERI ALE PUG HIDIȘELU DE SUS ȘI STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL HIDIȘELU DE SUS, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra :

- CIRCULAȚIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă, - racord subteran, contorizat, la rețeaua edilitară de distribuție apă potabilă existentă în profilul transversal al al drumului comunal DC60.

Instalațiile de incintă urmează a alimenta consumatorii prevăzuți în viitoarea locuință și întreținerea spațiilor verzi.

Alimentarea cu apă rece va fi executată din conducte de polietilenă de în altă densitate dimensionate spre punctele de consum în funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime și vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.

Canalizare, - apele uzate, provenite de la consumatori prin intermediul instalațiilor propuse pe amplasament (cămine de vizitare și racord, conducte și separator de nămoluri și hidrocarburi), vor fi dirijate și preluate în sistemul public de canalizare existent în profilul transversal al drumului comunal DC60.

Sistemul local de canalizare propus pe amplasament se va executa din țevă de PVC cu diametrul de 125 mm. Conductele se vor poza în săpătură la o adâncime de minim - 1,1 m, asigurându-se și pantele de scurgere.

Se are în vedere că indicatorii de calitate ai apelor uzate se înscriu din punct de vedere cantitativ în limitele maxime admise de NTPA 001/2005 și în NTPA 002/2005 pentru apele evacuate. Dimensionarea și detalierea sistemului de canalizare apă se va asigura în fazele următoare de proiectare;

Energie electrică - Imobilul dispune de posibilitatea de racord la rețelele urbane de distribuție energie electrică (LES), cu traseu în imediata vecinătate, pe latura estică a acesteia, cu firida de record și contorul aferent prevăzut a fi amplasat în zonele de acces în imobil.

Dimensionarea și detalierea sistemului de alimentare cu energie electrică se va asigura în fazele următoare de proiectare.

Încălzire - Pentru asigurarea agentului termic necesar încălzirii încăperilor din clădirea (locuința) propusă, se prevede montarea unei centrale electrice sau/și pompe de căldură.

Salubritate, - Activitatea curentă a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deșeuri. Deșeurile menajere, urmează a fi colectate selectiv, în pubele amplasate în interiorul parcelei și evacuate de către operatorul local de gospodărie comunală.

Se estimează că deșeurile generate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi :

- *deșeuri menajere* - cod: 20 03 01 - se vor depozita în containere specializate se vor preda la operatorul de salubritate local.

- *deșeurile de ambalaje* :

carton - cod: 20 01 01 -,materialele plastice - cod: 15.01.02 – polietilenă și polipropilenă sunt colectate selectiv, depozitate corespunzător, urmând a fi preluate de firme specializate

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări
- Legea nr.265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de rehabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 40% din total suprafață studiată ocupată de spații verzi, iar la limitele de vecinătate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietățile învecinate se prevede realizarea unor spații verzi cu plantație arboricolă de protecție.

O dată cu realizarea intervenției urbanistice propusă zonei studiate este necesară și asigurarea utilităților aferente, respectiv alimentarea energie electrică, apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

(conform HOTARĂRII nr.1076 din 08/07/2004)

1.Characteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

- 1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități ulterioare.

- 1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

PUZ se încadrează în prevederile PUG Hidișelu de Sus aprobat.

- 1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile :

În situația existentă terenul are categoria de folosință arabil.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de construire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi și plantate.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă.

- 1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimează că lucrările de construire propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective având în vedere dotarea cu echipamente tehnologice, nu va afecta ecosistemul terestru.

- 1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu :

Prin asigurarea instalațiilor de canalizare și alimentare cu apă racordate la rețelele edilitare existente, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

- 2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren construit.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetație care se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

- 2.b. Natura cumulativă a efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.c. Natura transfrontalieră a efectelor : *Nu se produc efecte transfrontaliere.*
- 2.d. Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Având în vedere amplasamentul propus, într-un teritoriu, precum și specificitatea funcțiunii propuse (locuință), nu există riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu

- 2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : *Nu este cazul.*
 - 2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: *prin soluția adoptată nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.*
 - 2.f.i.i. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului : *nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.*
 - 2.f.i.i.i. Folosirea terenului în mod intensiv : *nu este cazul.*
- 2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional :

Prin soluția adoptată, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate în zona studiată sunt :

- Terenuri proprietate privată a beneficiarului, sau a persoanelor fizice
- Terenuri aparținând domeniului public al comunei Hidișelu de Sus (căi de acces).

Pentru realizarea obiectivelor propuse, soluția adoptată prevede următoarele modificări ale regimului juridic la suprafețele de teren studiate și deținute de către Bogdan Gheorghe:

- Introducerea în intravilanul localității a suprafeței de teren de 1013,80mp;
- constituirea cărților funciare (dezmembrări) în conformitate cu operațiunile de mai sus.
- Realizarea obiectivului de investiție: „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**”, nu implică alte modificări ale regimului juridic al suprafețelor de teren studiate.

5 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**”, s-a făcut în condițiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea

executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - actualizată, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a **“Hotărârii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”**, adică HGR 525-96, precum și a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”**,

Costul lucrărilor de construire, de asigurare cu utilități și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către beneficiar, vor fi suportate de către beneficiar.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, în conținutul PUZ se propun următoarele:

- **Introducerea în intravilanul localității** în UTR 1a suprafeței de teren de **1013,80 mp**, rezultând un teren cu suprafața de 1327.80
- **schimbarea de funcționalitate** pentru suprafața de teren de **1013,80 mp** din funcțiunea TA (extravilan), în funcțiunea propusă **L1 -subzonă destinată locuințelor individuale cu regim mic de înălțime**.

Costul lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către beneficiar, precum și pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de către acesta.

INTOCMIT,

Art. Lu Design S.R.L.
arh. Manolica Lucia - Daniela
drept de semnatura urbanism D1-E



COORDONATOR URBANISM,

S.C. ARTPLAN CONSULTING S.R.L.
arh. Trifa Cristian Sorin
drept de semnatura urbanism D1

