



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 in suprafata de 11820 mp, in sat Hidiselu de Jos, comuna Hidiselu de Sus, judetul Bihor

Având în vedere:

- cererea nr. 3605 din 28.05.2024, depusă de către Sala Liviu, Sala Rebeca Roxana si Sala Cornelia, prin care solicită aprobarea documentației PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare” in sat Hidiselu de Jos, comuna Hidiselu de Sus, judetul Bihor;

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

- raportul de specialitate nr. 5885/16.09.2024 întocmit de responsabilul privind activitatea de urbanism si autorizare constructii, prin care se propune aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare” in sat Hidiselu de Jos, comuna Hidiselu de Sus, judetul Bihor;

- 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 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 „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare”, generat de imobilul cu nr. cad. 56998 in suprafata de 11820 mp, in sat Hidiselu de Jos, comuna Hidiselu de Sus, judetul Bihor.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Responsabilul privind activitatea de urbanism si autorizare constructii, care 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.

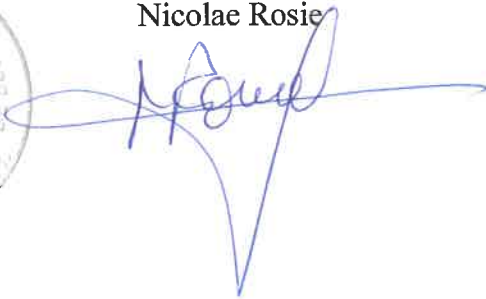
Art.3. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica si se comunica cu:

- a) Institutia Prefectului judetului Bihor;
- b) Primarul comunei Hidiselu de Sus;
- c) Responsabilul privind activitatea de urbanism si autorizare constructii;
- d) Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Belenesi Lucian Traian



CONTRASEMNEAZA
p. SECRETAR
Nicolae Rosie



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 82/2024			
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 ☐ simpla ☒ absoluta ☐ calificata	20/09/2024	
2	Comunicarea catre primar ²⁾	/...../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	/...../.....	
4	Aducerea la cunostinta publica ^{4),5)}	/...../.....	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ^{6),7)}	/...../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁸⁾ sau produce efecte juridice ⁹⁾ , dupa caz	/...../.....	
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.“			

Nr. 82
Hidiselu de Sus, 20 septembrie 2024

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 11 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri din numarul total de 12 consilieri

Amexa la HCL nr. 82/2024



**„ PARCELARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”
-FAZA P.U.Z.-**

BENEFICIAR : SALA LIVIU SI RODICA, SALA
REBECA

PROIECTANT : Arh. GUGA OCTAVIAN SABIN

CONTINE: *PIESE SCRISE ȘI DESENATE*

DATA: 2024



BORDE ROU

PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciară
- Memoriu general

PIESE DESENAȚE - URBANISM:

- Schița cadastrală cu viza OCPI Bihor
- U/1 - Plan de încadrare în localitate și PUG
- U/2 - Analiza situației existente
- U/3 - Reglementări. Rețele.
- U/4 - Circulația terenurilor

ÎNTOCMIT
Arh. Guga Octavian Sabin



PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **„ PARCELARE PENTRU LOCUINTE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

- beneficiar: **SALA LIVIU SI RODICA, SALA REBECA**

- elaborator: **B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN**

- data elaborarii: **2024**

1.2. Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare : s-a studiat, la comanda beneficiarului, posibilitatea de amplasare, pe terenul beneficiarului compus din 1 lot, in urmatoarea locatie: **Hidiselu de Sus, SAT Hidiselu de Jos, nr. cadastral 56998** cu extrase carte funciara **CF 56998 Hidiselu de Jos** localizat in **INTRAVILAN** . Terenul se afla in proprietatea lui Sala Liviu si sotia si Sala Rebeca, conform extras **CF NDF** si in conformitate cu **Certificatul de Urbanism nr. 15/2024**.

Accesul auto si pietonal in incinta se va face din drumurile existente din localitate.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus: Terenul studiat se afla in intravilanul Com. Hidiselu de Sus, SAT Hidiselu de Jos, conform **PUG Hidiselu de Sus**, astfel: conform **PUG** aprobat cu **HCL 17/2001**. In conformitate cu **Certificatul de Urbanism** eliberat de Primaria Hidiselu de Sus,, terenul este folosit ca si teren agricol si curti constructii ;

2.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

Pana in prezent, in zona studiata nu s-au intocmit alte documentatii de urbanism;

3. Situatia existenta

VIZAT SPRE DESCHIMBARE
AVIZ NR. 93 DEL 06.09.2024
ARHITECTEF.

3.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- incadrare in teritoriu:

Terenul se afla situat in Hidiselu de Jos, **in intravilan- cu reglementari urbanistice, in partea sudica a localitatii.**

Comuna Hidiselu de Sus, SAT Hidiselu de Jos este situata in partea de vest a Romaniei, in sud-vestul jud. Bihor, fiind strabatut de DN76. Se afla la o distanta de 15 KM fata de mun. Oradea, in apropierea autostrazii ce va lega Oradea – Cluj – Napoca – Bucuresti. Conditile naturale sunt specifice zonei de campie.

Zona are asigurate urmatoarele utilitati: electricitate, alimentare cu apa, accese ;

Principalele elemente de dezvoltare (premise):

- posibilitate de amenajare zona libera;
- zona de cooperare pt. amenajari si dezvoltari intre regiuni de granita;
- zona aflata pe coridorul principal de dezvoltare judetena;
- axe majore de circulatie rutiera si feroviara judetean, nationala si internationala;
- turism de tranzit;

Optimizarea relatiilor in teritoriu:

Amenajarea zonei cu functiuni de locuire si functiuni complementare, prin detalierea reglementarilor pentru aceste functiuni compatibila zonificarii functionale propuse prin PUG Hidiselu de Sus.

- suprafata ocupata, limite, vecinatati:

nr. cadastral 56998 Com. Hidiselu de Jos,
la N, E,V – teren intravilan, zona locuinte, partial liber de constructii
la S– drum .

In prezent, terenul este liber de constructii

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic: perimetrul studiat este neconstruit si apare in evidente ca curti constructii si teren arabil;

- tipul de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor:

Terenul studiat, este proprietate privata a urmatoarelor persoane: Sala Liviu si sotia si Sala Rebeca

- accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:
Terenul pe care vor fi amenajate locuintele este relativ plat;

- analiza fondului construit existent – zonificare functionala :

Perimetrul studiat este teren viran – teren agricol, iar imediata vecinatate este ocupata de terenuri agricole si locuinte la o scurta distanta.

- echiparea existenta: Pana in prezent, ca si echipare edilitara , exista, in imediata retea de alimentare cu energie electrica joasa tensiune LEA 0,4KV si alimentare cu apa.

- geomorfologia zonei: Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat, se gaseste pe canalul Crisurilor

4. Reglementari

- **Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind obiectivele noi, solicitate prin tema-program:**

Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem organizarea terenului prin amenajarea acestuia pentru destinatia de „ **PARCELARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”

Analizand structura functionala invecinata, precum si amplasarea terenului in zona, functiunea propusa pt. terenul studiat, va continua in mod firesc si armonios , contribuind la dezvoltarea economica a zonei;

ZONA FUNCTIONALA L- locuinte

- **amplasarea si conformarea constructiilor :**
- retrageri minime ale constructiilor principale fata de strada = 3,00 m;
- regim maxim de inaltime : S+(D)P+E(M) – locuinte;
- **suprafata construita la sol si suprafata desfasurata:**

POT PROPUS = max. 35 %
CUT MAX. PROPUS = 0,7

- **functiunea dominanta a zonei:** locuinte, rezidentiala cu functiuni complemetare
- **functiuni complementare admise zonei:** institutii si servicii publice, unitati comerciale si prestari servicii
- **conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Amplasarea fata de drumurile publice:

Conform art. 18 din RGU, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie;

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apa, de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

In localitati latimea zonei strazii (care include: trotuare, rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente in concordanta cu caracterul traficului actual si de perspectiva;

Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile Codului Civil; Se va asigura o distanta de 3,00 m retragere de la strada, in lateral conform Cod Civil si cu respectarea OMS 114/2019- minim 0,60 m/2,00 m, retragere posterioara- 3,00 m. Pentru cladirile de pe aceeasi parcela se va asigura o distanta de ½ din inaltime dar nu mai putin de 3,00 m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesele carosabile trebuie sa asigure, pe langa fluxul locatarilor si accesul utilajelor de interventie in caz de incendiu. Se propun etape distincte de rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, in functie de pasii de dezvoltare a activitatii propuse in incinta studiata;

Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU, accesele pietonale sunt cai de acces pt. pietoni, din strada propusa cu profil transversal de minim 9,00 m;

Parcaje

Se propun locuri de parcare pe fiecare lot de teren in functie de destinatia acestuia conform HG 525/1996.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara:

Conform art. 27, 28, 29 din RGU – orice constructie noua, destinata activitatilor productive industriale, agro-industriale si agricole, trebuie sa fie racordata la reseaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii, functie de specificul proceselor tehnologice;

In zona nu exista echipare centralizata pentru reseaua de canalizare, fiecare incinta trebuie sa se echipeze cu rezervor vidanjabil urmind se branseze la aceasta dupa extinderea acesteia. Alimentarea cu apa se va realiza prin bransare la reseaua existenta.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:**Parcelarea**

Conform art. 30 din RGU – pentru realizarea parcelarii necesare amplasarii unor constructii cu destinatie de activitate de functiuni complementare, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Aceste terenuri trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- acces la drum public;
- asigurarea echiparii edilitare; formele si dimensiunile loturilor sa respecte retragerile fata de limitele laterale si fata de aliniament;

Inaltimea constructiilor:

Se propune un regim de inaltime la constructii de max S(D)P+E(M) pt locuinte;

Procentul de ocupare a terenurilor

Conform RGU – anexa 2

Indicatorii maximi pot fi modificati in functie de necesitati, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propun: POT max = 35%

CUT max = 0,7

Zonele verzi si spatiile plantate conform anexei 6 la RGU – trebuie sa fie de minim 20 % din suprafata totala a terenului;

- **Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:** Plantatie de protectie de medie si mare inaltime si amenajarea spatiilor verzi din incinta;

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):** Nu este cazul;

- **Lucrari necesare de sistematizare verticala:** Nu este cazul;

- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:

- **apa potabila** - bransare la retea existenta ;

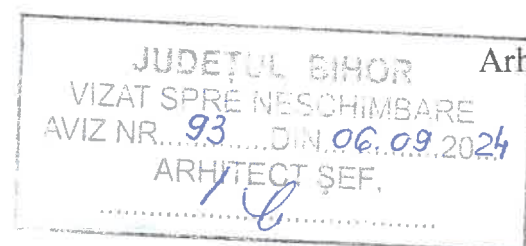
- canalizare - bazin vidanjabil si bransare la retea existenta dupa extindere ;
- curent electric - racordarea la reseaua aeriana existenta in apropiere;
- Imprejmuire - inaltimea maxima a imprejmuirii va fi de 2.50 m, cu 5 cm in interior de la limita parcelei sau acord vecin pt. Amplasare pe mejdie.

Consecintele realizarii obiectivelor propuse: Dezvoltarea zonei de locuire si functiuni complementare a localitatii Hidiselu de Jos;

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei: Amenajarile propuse prin prezenta documentatie au efect pozitiv asupra zonei, polarizand si alte activitati complementare sau similare;

5. Legislatie in baza careia s-a intocmit prezenta documentatie:

Legea nr. 50 / 1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata;
Ordinul 1943 / 2001 – Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991;
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – modificata cu Legea 289 / 2006;
Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cai de comunicatie;
Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - Zone protejate;
 Codul civil;
Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
Ordinul nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001, cu modificările ulterioare;
Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările ulterioare;
Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
Legea nr. 564/ 2001, pentru aprobarea OG 47 / 2000, privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
Legea apelor nr. 107/1996;
Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare;
Hotărârea Guvernului nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
Ordinul ministrului sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București. să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art. 74 - 103 din Legea nr. 18/1991, republicată.



Intocmit,
 Arh. Guga Octavian Sabin



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

– INTODUCERE.

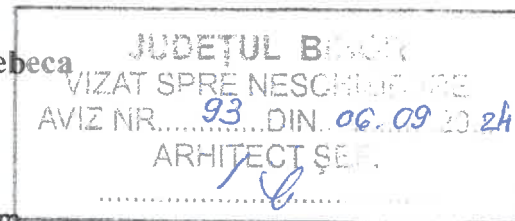
Denumire proiect „**PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”

Urbanism : arh. Guga Octavian Sabin– membru RUR

Număr proiect: / 2024

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: **Sala Liviu si sotia si Sala Rebeca**



2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al comunei Hidiselu de Sus. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 1076/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCL a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiata se afla in intravilanul localitatii Hidiselu de Jos, avand destinatia de zona locuinte.

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii

imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Suprafata studiata nu a fost impartita in zone si subzone, iar incinta cu propuneri e parcelata, iar dupa aprobarea prezentului PUZ avind functiunea: locuinte si functiuni complementare acestora/servicii;

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

3.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire locuinte si functiuni complementare

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unui sau mai multor obiective prevazute,

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan, UTR 3 Hidiselu de Jos

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Alin. 1. Profilul functional admis

*** locuinte si functiuni complementare(isolate/semincolective pt. terenuri mai mari de 1000 mp)/servicii nepoluante(comert, turism)**

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

* servicii, unitati comerciale si prestari servicii care sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei, si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole

Art. 2. Tipul interzis de utilizare si ocupare a terenului

* industrie poluatoare

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studiata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

3.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Alin. 1. **Terenurile sunt construibile** daca prezinta urmatoarele caracteristici minime:

* **suprafata minim 500 mp**

* **latimea min 14,00 ml**

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a

depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4 alin. 1; 2

Alin. 2. Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public .

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03U

Alin. 2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de DN: - nu e cazul

Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora: nu e cazul

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este de 2,00 m pana la marginea adiacenta

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

Alin. 2. Constructiile pot fi:

* continue (cuplate) cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 110 m lungime

* discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel puțin egala cu:

- inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 3 m daca fatada mai puțin inalta are goluri principale

- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 6 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor cu destinatie de constructii de locuinte S(D)P+E(M) - este stabilita la H la cornisa 9,00 m, H la coama 12,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) .

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 35,00%

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 0,7

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

Alin1. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

Alin.24. Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

Alin. 3. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 si a normativelor in vigoare, separat pentru personal, clienti, autovehicule transport

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al cladirilor, spatii publice si spatii plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

* Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea

* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp. Este interzisa utilizarea lor improprie

* Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi

* Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

* Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza

* Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

* Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata

* Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat

sa respecte plantatiile existente

* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi amenajate. Se va trata ca spatiu verde cel putin 20% din suprafata totala a terenului.

* Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

1. Alimentare cu apa

Zona studiata dispune de retele de alimentare cu apa potabila.
Pentru alimentarea cu apa in zona de incinta se propune bransarea la aceasta.

2. Canalizarea

Zona studiata nu dispune momentan de retele de canalizare.
Pentru rezolvarea canalizarii menajere din zona studiata se propune amenajarea de bazine vidanjabile urmind racordarea si bransarea la reseaua de canalizare care va exista in localitate.

b) Ape pluviale

In zona nu exista retea de canalizare pluviala. Apele pluviale care cad pe platforma din incinta cu propuneri, ape conventional curate, se vor colecta printr-o rigola deschisa si vor curge gravitational spre zonele verzi din incinta.

3. Alimentarea cu energie electrica

Zona dispune de retele de alimentare cu energie electrica.
Obiectivul din incinta cu propuneri necesita alimentarea cu energie electrica.

4. Evacuarea deseurilor

In incinta cu propuneri se vor produce deseuri. Viitoare constructii din zona studiata vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona, in cazul in care nu exista contract.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au intocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care sa aprofundeze functiunile si reglementarile urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu regulamentul aferent PUG comuna Sinmartin terenul studiat se afla in intravilan avand destinatia locuinte. In imediata vecinatate a amplasamentului studiat se afla locuinte proprietati private, strazi.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista pe amplasament si in zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulatiei

In prezent accesul la acest teren se face de pe strazile existente domeniu public.
Pe timp de iarna acest sector de drum va fi curat si se vor amplasa din loc in loc gramezi de material antiderapant pentru siguranta .

4.5. Zonificare functionala - Reglementari

In zona studiata:

Suprafata zonei studiate = 10283 mp (masurata 11820 mp)

	Existent	Propus
POT max	0,00%	35,00%
CUT max =	0,00	0,7

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

Subzone – locuinte ; L

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi
- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs
- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii ed institutii publice sau servicii	ISp

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – industrie nepoluanta, anexe	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prstari, etc	IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Crn
- cai de comunicatiedrum cat. II; III	Crd

5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport

Subzone – parcuri	SPp
- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa	TEa
- canal menajer	TEm
- canal pluvial	TEp
- electric	TEe
- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunală	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este de:

- locuire si functiuni complementare

Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Primaria comunei Hidiselu de Sus

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune impartirea teritoriului in zone ale caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii: functiunea dominanta;

In prezentul PUZ s-a prevazut o zona functionale cu destinatia locuinte cu functiuni complementare.

Total limita zona studiata, conform plan de situatie anexat

7.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In cadrul zonei studiate sunt prevazuti urmatoarii indici:

POT existent = 0,00% ; CUT existent = 0, 00

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul studiat este situat in UTR 3 Hidiselu de Jos, subzona L- locuinte

8.1. Zona

* Date de recunoastere:

Total limita zona studiata Nr.Cad 56998

* Functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 35,00%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0,7
- functiunea dominanta: locuinte si functiuni complementare,

* Delimitare:

- la N, E, V proprietar privat, teren liber de constructii
- la S, strada

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse-servicii si locuinte cu functiuni complementare acestora

* Regimul de aliniere:

- aliniament propus cu retragere de min. 3,00 m de la limita de proprietate ,iar lateral cu respectarea Codului Civil, retragere posterioara- 3,00 m

* Regim de inaltime max propus:D(S) P+E(M)

* Accese pe parcela:

- din strazi existente

* Materiale de constructii:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

* Restrictii:

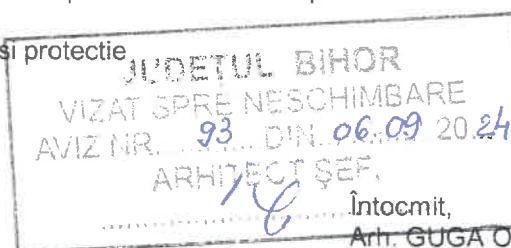
- schimbarea functiunii propuse
- constructii in zona de protectie
- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

- folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare

* Plantatii

- Zona verde de aliniament si protectie

- gazon



PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

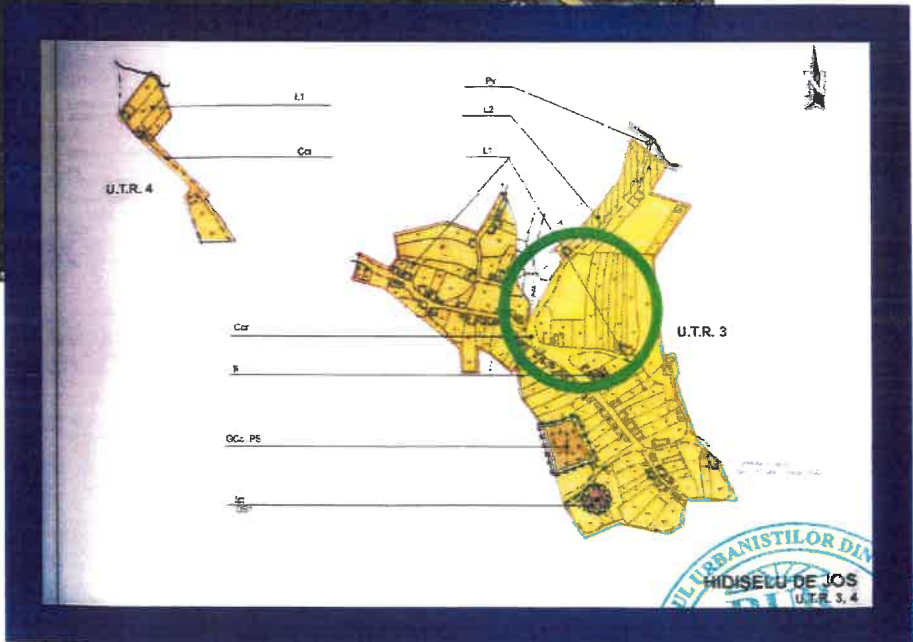


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA



U.T.R.3 HIDISELU DE JOS

L 1- LOCUINTE EXISTENTE CU TRAMA STRADALA CONSTITUITA



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

LEGENDA:

TEREN STUDIAT



B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN

BENEFICIAR: SALA LIVIU, SALA RODICA SI SALA REBECA

2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
PROIECTAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
DESENAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	

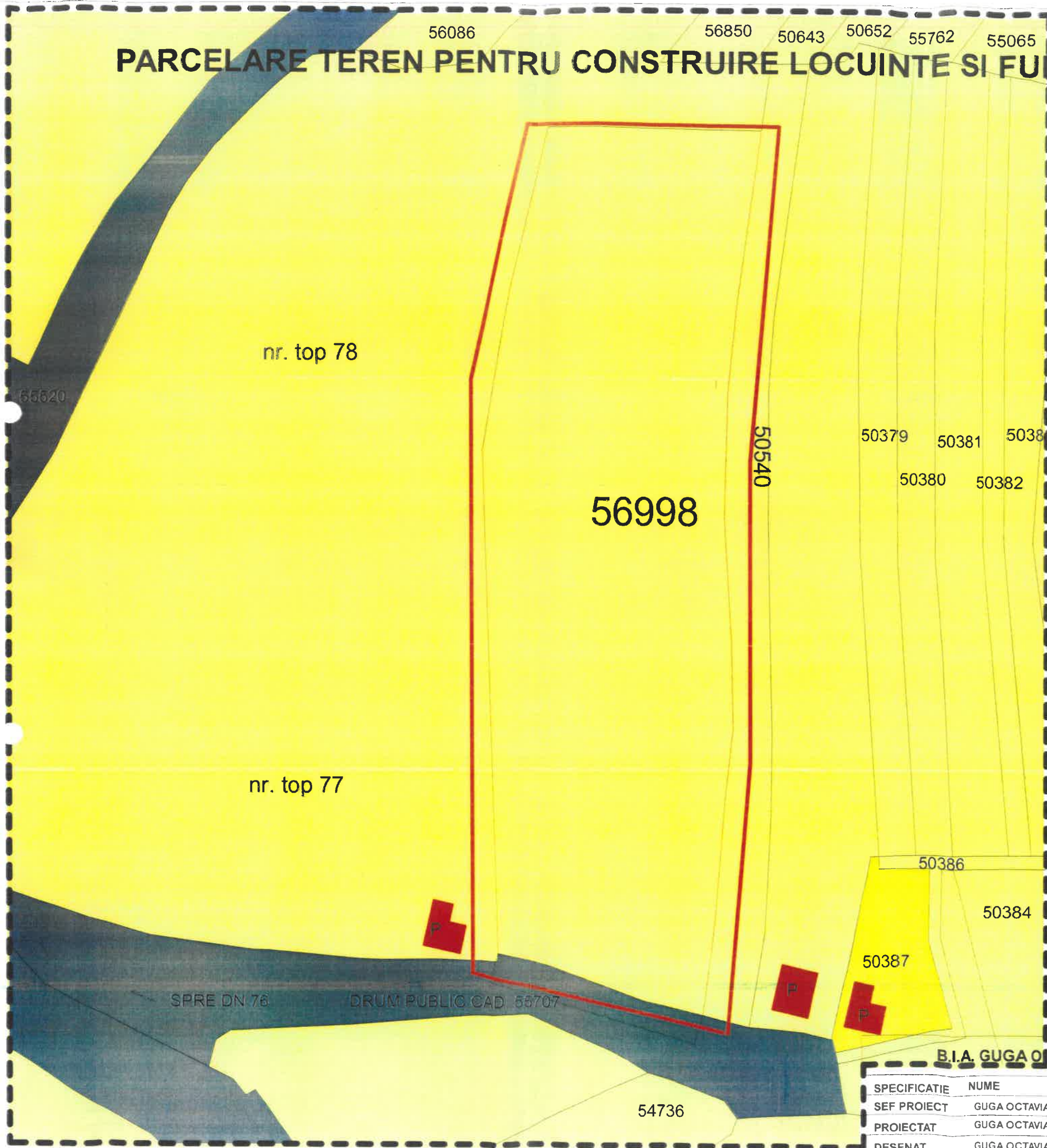
Scara
1:5000
1:25000

LUCRARE: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAD. 56998, HIDISELU DE JOS

Faza
P.U.Z.

2024 ÎNCADRARE IN ZONA SI IN PUG

Plansa
1/U



PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

U.T.R.3 HIDISELU DE JOS

L 1- LOCUINTE EXISTENTE CU TRAMA STRADALA
CONSTITUITA

- LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN STUDIAT
 - CURTI CONSTRUCTII
 - TEREN ARABIL- GRADINI LEGUME
 - DRUM PUBLIC
 - LOCUINTE EXISTENTE

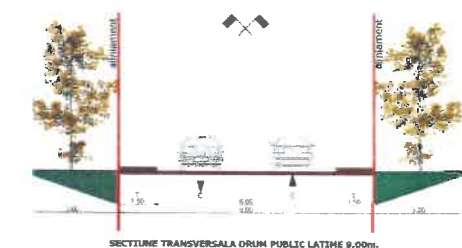


B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN			BENEFICIAR: SALA LIVIU, SALA RODICA SI SALA REBECA		2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	LUCRARE: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAD. 56998, HIDISELU DE JOS	Faza
SEF PROIECT	GUGA OCTAVIAN SABIN		1:1000		P.U.Z.
PROIECTAT	GUGA OCTAVIAN SABIN				
DESENAT	GUGA OCTAVIAN SABIN		2024	SITUAȚIA EXISTENTA	Plansa 2/U

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN STUDIAT
 - L- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- servicii de proximitate, cabinete medicale, comert en-detail, etc (compatibile cu functiunea rezidentiala)
 - Sp- SPATII VERZI
 - LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
 - DRUM- public, cu posibilitate de extindere
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - REZERVOR VIDANJABIL în etapa I până la extinderea rețelei publice



JUDETUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 93 DIN 06.09.2024
ARHITECT SEF,

U.T.R.3 HIDISELU DE JOS

L- LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- PROCENT OCUPARE TEREN MAXIM 35%
- COEFICIENT UTILIZARE TEREN MAXIM 0,7
- REGIM DE INALTIME D(S)+P+E(M)
- FRONT STRADAL- MINIM 14,00 M
- RETRAGERE STRADA MINIM 3,00 M
- RETRAGERI LATERALE MINIM 2,00 M, CU RESPECTARE OMS 114/2019
- RETRAGERI POSTERIOARE MINIM 3,00 M
- SPATII VERZI MINIM 20%
- MINIM 1 LOC PARCARE/PARCELA

B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN

BENEFICIAR:
SALA LIVIU, SALA RODICA SI SALA REBECA 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara	LUCRARE: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAD. 56998, HIDISELU DE JOS	Faza
SEF PROIECT	GUGA OCTAVIAN SABIN		1:1000		P.U.Z.
PROIECTAT	GUGA OCTAVIAN SABIN				
DESENAT	GUGA OCTAVIAN SABIN		2024	REGLEMENTARI URBANISTICE SI EDILITARE	Plansa 2/U

56086 56850 50643 50652 55762 55065

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



nr. top 78

nr. top 77

SPRE DN 76

DRUM PUBLIC CAD. 55707

54736

50540

50379

50381

50383

50380

50382

50386

50384

50387

P

B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN

BENEFICIAR:
SALA LIVIU, SALA RODICA SI SALA REBECA

2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
PROIECTAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
DESENAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	

Scara
1:1000

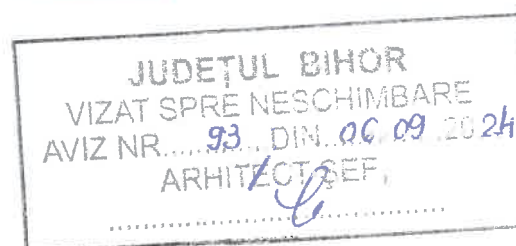
LUCRARE: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAD. 56998,
HIDISLU DE JOS

Faza
P.U.Z.

PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

Plansa
4/U

- LEGENDA;**
- LIMITA TEREN STUDIAT
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA CARE VA DEVENI PUBLIC
 - TEREN DOMENIU PUBLIC



U.T.R.3 HIDISLU DE JOS

L- LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROCENT OCUPARE TEREN MAXIM 35%
COEFICIENT UTILIZARE TEREN MAXIM 0.7
REGIM DE INALTIME D(S)+P+E(M)
FRONT STRADAL- MINIM 14.00 M
RETRAGERE STRADA MINIM 3.00 M
RETRAGERI LATERALE MINIM 2.00 M, CU RESPECTARE OMS 114/2019
RETRAGERI POSTERIOARE MINIM 3.00 M
SPATII VERZI MINIM 20%
MINIM 1 LOC PARCARE/PARCELA



MINISTERUL MEDIULUI
AERULUI ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1513 din 22.08.2024

Ca urmare a notificării adresate de SALA LIVIU, SALA RODICA CORNELIA, SALA REBECA ROXANA, cu domiciliul în comuna Sânmartin, satul Haieș, Cartier Băile 1 Mai, nr. 2, județul Bihor, privind planul "Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare", propus a fi amplasat în comuna Hidișelu de Sus, satul Hidișelu de Jos, nr. 54, nr. C.F. 56998, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 12686 din data de 15.07.2024, respectiv a completărilor cu nr. 13664 din data de 05.08.2024, 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;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 31.07.2024, 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 "Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare", propus a fi amplasat în comuna Hidișelu de Sus, satul Hidișelu de Jos, nr. 54, nr. C.F. 56998, județul Bihor, titulari: SALA LIVIU, SALA RODICA CORNELIA, SALA REBECA ROXANA, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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:

Amenajarea zonei cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare, prin detalierea reglementărilor pentru aceste funcțiuni compatibilă zonificării funcționale propuse prin PUG Hidișelu de Sus.

Se propune 19 parcele și un drum cu profil de 9 m, conform planșei 4/U și în conformitatea cu cele prezentate la ședința din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 31.07.2024.

Terenul se află situat în Hidișelu de Jos, în intravilan, în partea sudică a localității.

Accesul auto și pietonal în incintă se va face din drumurile existente din localitate.

Vecinătăți:

la N, E, V - teren intravilan, zona locuințe, parțial liber de construcții

la S- drum

În prezent, terenul este liber de construcții.

Terenul este proprietate privată (SALA LIVIU, SALA RODICA CORNELIA, SALA REBECA ROXANA), conform Certificatului de urbanism nr. 15 din data de 20.02.2024, emis de Primăria Comunei Hidișelu de Sus, respectiv a extrasului de Carte Funciară nr. 56998 Hidișelu de Sus.

Suprafața terenului este de 10.288 mp din acte și 11.820 mp măsurată.

Reglementări

Prin această documentație se propune organizarea terenului prin amenajarea acestuia pentru destinația de „Parcelare pentru locuințe cu funcțiuni complementare”

amplasarea și conformarea construcțiilor : +

- funcțiunea dominantă a zonei: locuințe, rezidențială cu funcțiuni complementare

- funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii publice, unități comerciale și prestări servicii

Amplasarea față de drumurile publice:

Conform art. 18 din RGU, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă, de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

În localități lățimea zonei străzii (care include: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă;

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile Codului Civil;

Se va asigura o distanță de 3,00 m retragere de la stradă, în lateral conform Cod Civil și cu respectarea OMS 114/2019 - minim 0,60 m/2,00 m, retragere posterioară- 3,00 m.

Pentru clădirile de pe aceeași parcelă se va asigura o distanță de ½ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Accese carosabile

Accesele carosabile trebuie să asigure, pe lângă fluxul locatarilor și accesul utilajelor de intervenție în caz de incendiu. Se propun etape distincte de rezolvare a circulației carosabile și pietonale în incintă, în funcție de pașii de dezvoltare a activității propuse în incinta studiată;

Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU, accesele pietonale sunt căi de acces pentru pietoni, din strada propusă cu profil transversal de minim 9,00 m;

Parcaje

Se propun locuri de parcare pe fiecare lot de teren în funcție de destinația acestuia conform HG 525/1996.

Înălțimea construcțiilor:

Se propune un regim de înălțime la construcții de maxim S(D)P+E(M) pentru locuințe;

Procentul de ocupare a terenurilor

Conform RGU - anexa 2

Indicatorii maximi pot fi modificați în funcție de necesități, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propun: POT max = 35%, CUT max = 0,7

Zonele verzi și spațiile plantate conform anexei 6 la RGU - trebuie să fie de minim 20 % din suprafața totală a terenului;

Împrejmuire - înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2.50 m, cu 5 cm în interior de la limita parcelei sau acord vecin pentru amplasare pe mejdie.

Echiparea edilitară

Alimentare cu apă

- Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă.
- Pentru alimentarea cu apă în zona de incintă se propune branșarea la aceasta.

Canalizarea

- Zona studiată nu dispune momentan de rețele de canalizare.
- Pentru rezolvarea canalizării menajere din zona studiată se propune amenajarea de bazine vidanjabile urmând racordarea și branșarea la rețeaua de canalizare care va exista în localitate.

Ape pluviale

- În zonă nu există rețea de canalizare pluvială. Apele pluviale care cad pe platforma din incintă, ape convențional curate, se vor colecta printr-o rigolă deschisă și vor curge gravitațional spre zonele verzi din incintă.

Alimentarea cu energie electrică

- Zona dispune de rețele de alimentare cu energie electrică.
- Obiectivul din incintă necesită alimentarea cu energie electrică.

Evacuarea deșeurilor

În incintă se vor produce deșeuri. Viitoare construcții din zona studiată vor încheia contracte de colectarea deșeurilor cu societăți specializate din zonă.

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.

Folosința actuală a terenului este teren intravilan curți, construcții 688 mp, arabil 9595 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 15 din data de 20.02.2024, emis de Primăria Comunei Hidișelu de Sus,

Imobilul se află în UTR 3 Hidișelu de Jos - zonă funcțională L, subzona L1 - locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime.

Reglementări L1 :

- Zonă cu locuințe existente cu tramă stradală constituită
- Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele,
- Se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi,
- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- Se respectă aliniamentul existent

Funcțiunea dominantă a zonei: -rezidențială.

Funcțiuni complementare admise ale zonei : servicii, comerț, recreere

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 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

✓ 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.

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

Planul se implementează în comuna Hidișelu de Sus, satul Hidișelu de Jos, nr. 54, nr. C.F. 56998, cu suprafața terenului de 10.288 mp din acte și 11.820 mp măsurată, conform Certificatului de urbanism nr. 15 din data de 20.02.2024, emis de Primăria Comunei Hidișelu de Sus.

Terenul luat în discuție se află în amenajarea - BH Peța Hidișel - cod amenajare 283, 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:

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare
- ✓ Respectarea OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 2 din data de 02.04.2024, emis de Primăria Comunei Hidișelu de Sus.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 15 din data de 20.02.2024, emis de Primăria Comunei Hidișelu de Sus.
- ✓ Beneficiarul are obligația solicitării și obținerii avizului tehnic ANIF, solicitat prin adresa nr. 2375 din 31.07.2024 de către A.N.I.F. - 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 11.07.2024 și 15.07.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 02.08.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "Jurnal Bihorean" din data de 02.08.2024.

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

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

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

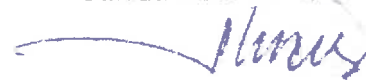
Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

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,

Sanda Daniela MERCEA



Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații

Timea MARE



Întocmit

MAGYAR Brigita



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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. 246 / 03.09.2024

CĂTRE: SALA LIVIU, SALA RODICA CORNELIA, SALA REBECA ROXANA

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. 255 din 13.08.2024, prin care solicitați Avizul tehnic pentru PUZ - în scopul:

„PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, pe o suprafață totală de teren de 10.283,00 mp din acte, respectiv 11.820,00 mp măsurată, având categoria de folosință curți construcții - 688 mp și arabil - 9595 mp din acte, cu nr. cad. 56998, înscris în CF 56998 Hidișelu de Sus, din teritoriul administrativ al Comunei Hidișelu de Sus, sat Hidișelu de Jos, județul Bihor, în baza certificatului de urbanism nr. 15 din 20.02.2024, eliberat de Primăria Comunei Hidișelu de Sus, se constată următoarele:

- a). Terenul luat în discuție în suprafață de 10.283,00 mp din acte, respectiv 11.820,00 mp măsurată care face obiectul cererii, se află în Amenajarea BH Peța Hidișel - cod amenajare 283, 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). Imobilul cu numărul cadastral 56998, înscris în cartea funciară 56998 Hidișelu de Sus, nu se suprapune peste canale aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de IF Bihor.

Față de cele de mai sus A.N.I.F. este de acord cu avizarea pentru PUZ - în scopul: „PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, pe o suprafață totală de teren de 10.283,00 mp din acte, respectiv 11.820,00 mp măsurată, având categoria de folosință curți construcții - 688 mp și arabil - 9595 mp din acte, cu nr. cad. 56998, înscris în CF 56998 Hidișelu de Sus, din teritoriul administrativ al Comunei Hidișelu de Sus, sat Hidișelu de Jos, județul 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:

„PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, pe o suprafață totală de teren de 10.283,00 mp din acte, respectiv 11.820,00 mp măsurată, având categoria de folosință curți construcții - 688 mp și arabil - 9595 mp din acte, cu nr. cad. 56998, înscris în CF 56998 Hidișelu de Sus, din teritoriul administrativ al Comunei Hidișelu de Sus, sat Hidișelu de Jos, județul Bihor, în baza certificatului de urbanism nr. 15 din 20.02.2024, eliberat de Primăria Comunei Hidișelu de Sus, are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate soluția tehnică prezentată și condițiile impuse .

Cu stimă,

Director Filiala
Claudiu Octavian Dinu GLIGOR





JUDEȚUL BIHOR
COMUNA HIDIȘELU DE
SUS

România, jud. Bihor, loc. Hidișelu de
Sus, nr.328, C.I.F. 4660743
Tel.0259/335.855; Fax:0259/335.855;
registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primaria-hidiseludesus.ro



Nr. Reg. 4549/10.07.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Hidișelu de Sus, în vederea aprobării documentației de urbanism:

Pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Biroul Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local al comunei Hidișelu de Sus.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

1. Implicare publicului în etapa pregătitoare
2. Implicare publicului în etapa elaborării propunerilor
3. Implicare publicului în etapa aprobării planului
4. Implicare publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Zona de studiu a PUZ-ului: Parcela propusă spre reglementare se află în intravilanul localității Hidișelu de Jos, UTR 3, zona funcțională L, teren nr. cad. 56998 aflat în proprietatea lui SALA REBECA ROXANA cota 8202/10283, bun propriu, respectiv a lui SALA LIVTU și soția SALA RODICA CORNELIA cota 2081/10283, bun comun. Terenul are categoria de folosință arabil și curți construcții și are acces la drumul public nr. Cad. 55707 aflat la limita sudică.

Planul urbanistic este elaborat de către BIA GUGA OCTAVIAN SABIN, respectiv arhitect GUGA OCTAVIAN SABIN, specialist RUR D_{z1}, D_{z2}, E la inițiativa beneficiarilor SALA LIVTU, SALA REBECA ROXANA, SALA RODICA CORNELIA.

Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului: arhitect GUGA OCTAVIAN SABIN

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei Comunei Hidișelu de Sus: d-na Bronț Simona, telefon 0259/335855, e mail: urbanism.hidiseludesus@gmail.com

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. în perioada 10.07.2024-24.07.2024.



JUDEȚUL BIHOR
COMUNA HIDIȘELU DE
SUS

România, jud. Bihor, loc. Hidiselu de
Sus, nr.328, C.I.F. 4660743
Tel.0259/335.855; Fax:0259/335.855;
registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primaria-hidiseludesus.ro



Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului nu a fost formulată nici o observație.

PRIMAR
PETROI ADRIAN

p. SECRETAR GENERAL UAT
ROȘIE NICOLAE



AVIZ TEHNIC SPECIALIST URBANISM
ARH. BRONȚ LAVINIA SIMONA



Nr. 2027 din 01.04.2024

APROBAT
PRIMAR PETROI ADRIAN

Ca urmare a Cererii adresate de: SALA LIVIU cu domiciliul² (sediu) în județul BIHOR, municipiul/ orașul/ comuna SÂNMARTIN, satul HAIEU, sectorul -, cod poștal -, str. CART, BĂILE 1 MAI, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 2027 din 01.04.2024,

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 02 din 02.04.2024

pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, generat
de imobilul situat în județul BIHOR, comuna HIDIȘELU DE SUS, satul HIDIȘELU DE JOS, nr.
54, identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 56998 HIDIȘELU DE SUS, în suprafață din acte
10283 mp, respectiv 11820 mp măsurat, cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: amplasamentul propus din intravilanul
localității Hidișelu de Jos și vecinătățile conform planșei U01 Plan de încadrare anexă la prezentul
aviz; teren nr. cad. 56998 aflat în proprietatea lui SALA REBECA ROXANA cota 8202/10283, bun
propriu, respectiv a lui SALA LIVIU și soția SALA RODICA CORNELIA cota 2081/10283, bun
comun.

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **Categoria funcțională existentă:** În conformitate cu Documentația de urbanism faza
PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hidișelu de Sus nr. 17 din 18.05.2001 și HCL
119/21.12.2023 privind prelungirea termenului de valabilitate a PUG, imobilul pentru care se emite
prezentul aviz se află în zona funcțională L - locuințe, mai exact U.T.R. 3 Hidișelu de Jos - zona
funcțională L - subzona L1 - locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime.

Reglementări L1:

- Zonă cu locuințe existente cu tramă stradală constituită
- Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele
- Se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi
- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- Se respectă aliniamentul existent

Funcțiunea dominantă a zonei - rezidențială

Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, recreere

- **Categoria funcțională propusă:** se propune parcelarea terenului, cu păstrarea categoriei
funcționale de locuințe și funcțiuni complementare, cu reglementarea indicatorilor urbanistici,
acceselor, echiparea tehnico-edilitară și zonelor de protecție.

2. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zonă funcțională propusă - locuințe și funcțiuni complementare
- Parcele nou create front minim 14 ml, suprafață minimă 500 mp
- Înălțime maximă admisă (S)D+P+E(M),
- POT maxim 35%

- CUT maxim 0.7
- Retrageri față de aliniament drum de acces – 3 m
- Retrageri față de limitele laterale – 2 m, cu respectare OMS 114 / 2019
- Retrageri față de limitele posterioare – 3 m
- Retrageri între clădiri pe parcelă: minim 3.50 m sau 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri. Din punct de vedere al normelor PSI, se vor avea în vedere prevederile Normativului 118/1998 cu completările și modificările ulterioare
- Zonă verde: minim 20%
- Parcare se va realiza în incinta parcelei reglementate conform H.G. 525/1996
- Funcțiuni admise: conform zonei funcționale propuse zonă mixtă și servicii (centru socio cultural, alimentație publică, anexe, etc.)
- Împrejmuire – Hmax 2.50 m. Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, conform Cod Civil.

Se propune parcelarea terenului în 20 de loturi, din care 19 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare și 1 lot pentru drum de acces. Parcela va fi reglementată conform zonei funcționale și a documentației de aviz de oportunitate întocmită de către BIA GUGA OCTAVIAN SABIN, respectiv arhitect specialist RUR Dz1, Dz2, E GUGA OCTAVIAN SABIN.

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

Accesul pe parcelă se va face din drumul public existent având nr. cad. 55707, spre drumul propus cu profil stradal de 9 m. Se va evidenția și cota precis terenul privat propus a trece în domeniul public al comunei (drum propus cu profil transversal dimensionat conform prevederilor legale în vigoare) și măsurile de echipare edilitară propuse a fi introduce pe noul drum. Utilitățile se vor asigura prin bransarea la rețelele existente de energie electrică, respectiv alimentare cu apă; se vor realiza soluții de echipare în sistem individual pentru rețeaua de canalizare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu condiția ca în momentul realizării rețelelor publice, să se racordeze la acestea. Încălzirea clădirilor se va realiza cu centrală termică proprie. Se va avea în vedere implementarea de soluții de folosire a unor sisteme cu surse de energie regenerabile. Deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi transportate periodic prin contract cu firmă de salubritate autorizată.

4. Capacitățile de transport admise

Conform administrator drum și cele reglementate prin intermediul documentației PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Conform art. 25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr. 525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale; conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;

5. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

Cele menționate în Certificatul de Urbanism, și anume:

- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - APM Bihor
- Acord administrator drum comunal
- Raport Consultarea Populației
- Aviz Arhitect Șef – CJ Bihor
- HCL Hidișelu de Sus aprobare PUZ

6. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea cu privire la documentația de urbanism potrivit cap. IV secțiunea a 6-a din Legea 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările

ulterioare, și a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

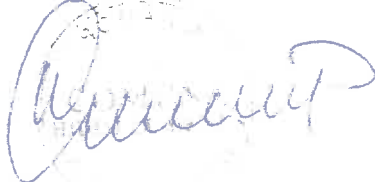
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 13/20.02.2024, emis de Primăria Comunei Hidișeu de Sus.

Achitat taxa de 55 lei conform Chitanței nr. 0156 CB din 02.04.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului prin poștă electronică la data de 02.04.2024

PRIMAR

PETROI ADRIAN

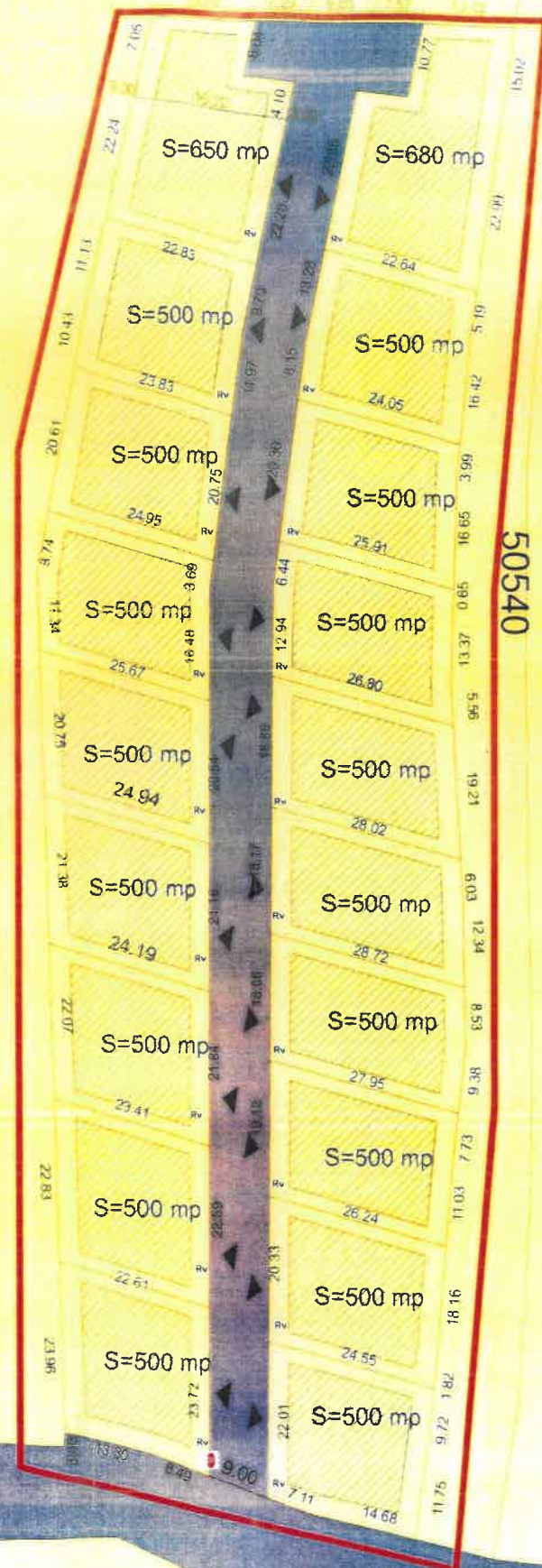


URBANISM

ARH. BRONȚ LAVINIA SIMONA



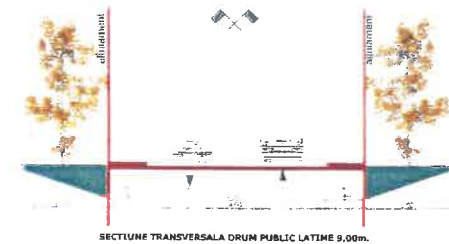
PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN STUDIAT
 - L- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- servicii de proximitate, cabinete medicale, comert en-detail, etc (compatibile cu functiunea rezidentiala)
 - Sp- SPATII VERZI
 - LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
 - DRUM- public
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - REZERVOR VIDANJABIL



Anexa la
Avizul de oportunitate 02/02/2024



U.T.R.3 HIDISELU DE JOS

L- LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROCENT OCUPARE TEREN MAXIM 35%
COEFICIENT UTILIZARE TEREN MAXIM 0,7
REGIM DE INALTIME D(S+P+EM)
FRONT STRADAL- MINIM 14,00 M
RETRAGERE STRADA MINIM 3,00 M
RETRAGERI LATERALE MINIM 2,00 M, CU RESPECTARE OMS 114/2019
RETRAGERI POSTERIOARE MINIM 3,00 M
SPATII VERZI MINIM 20%
MINIM 1 LOC PARCARE/PARCELA

B.I.A. GUGA OCTAVIAN SABIN

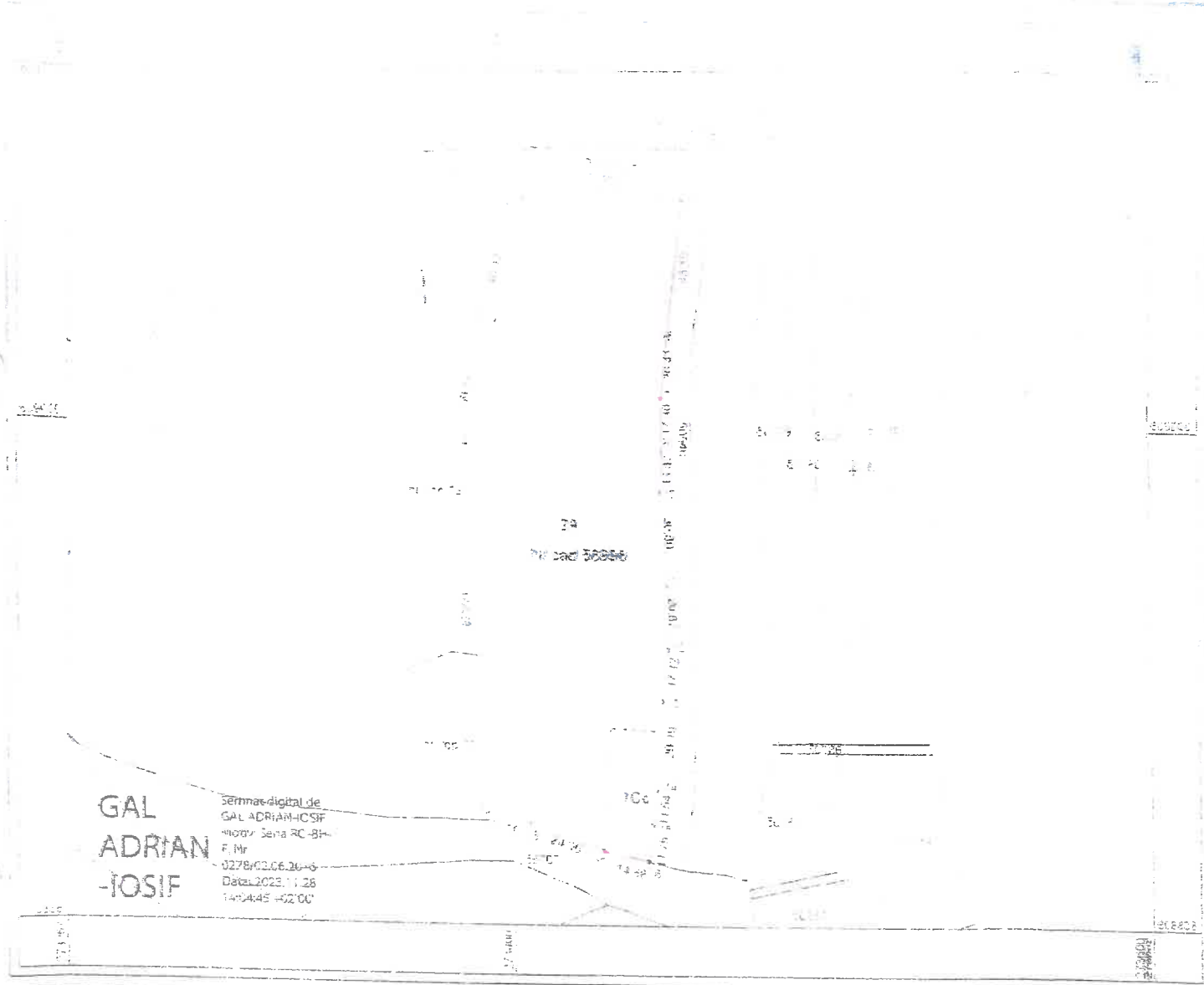
BENEFICIAR:
SALA LIVIU, SALA RODICA SI SALA REBECA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
PROIECTAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	
DESINAT	GUGA OCTAVIAN SABIN	

Scara 1:1000
LUCRARE: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. CAD. 56998
HIDISELU DE JOS

2024
PLAN DE SITUATIE

Plansa 2/2



A. Date referitoare la teren		
Parcela	Suprafata	Unitate
1	1000	
2	249	
3	1412	
4	11820	
Suprafata totala terenului = 14081 mp care reprezinta 31,4 + 5,6 + 31,7 + 27,3 = 96% pe o lungime de 14 m		
B. Date referitoare la constructii		
Tipul	Suprafata constructiilor	Unitate
1	11820	
2	10253	
Suprafata totala constructiilor = 11820 mp Suprafata din ac = 10253 mp		

100-100000
 100-100000
 100-100000

Daniel-
Vladimir Ilies

Semnat digital de
Daniel-Vladimir Iles
Data: 2024.01.26
15:17:04 -0200



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 55707
COPIE

Carte Funciară Nr. 55707 Hidiselu de Sus

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 171/1, 64, 65

Adresa: Loc. Hidiselu De Jos, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55707	3.850	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114203 / 08/10/2019		
Act Administrativ nr. 5126, din 03/10/2019 emis de Comuna Hidiselu de Sus; Act Administrativ nr. 102473, din 17/09/2019 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. 8186/S, din 29/05/2019 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. 55, din 04/09/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Hidiselu de Sus;		
B1	Imobilul de sub A1 se constituie din suprafața de 3525mp teren cu nr. topo 171/1, adus din registrul de numere topo al Comunei Hidiselu de Jos, din suprafața de 91 mp teren cu nr. topo. 64 adus din CF 26 Hidiselu de Jos, si din suprafața de 234 mp teren cu nr. topo. 65, adus din CF 26 Hidiselu de Jos.	A1
Act Administrativ nr. 55, din 04/09/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Hidiselu de Sus; Act Administrativ nr. 5126, din 03/10/2019 emis de Comuna Hidiselu de Sus; Act Administrativ nr. 102473, din 17/09/2019 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. 8186/S, din 29/05/2019 emis de OCPI Bihor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA HIDISELU DE SUS , proprietate publica		

C. Partea III. SARCINI .

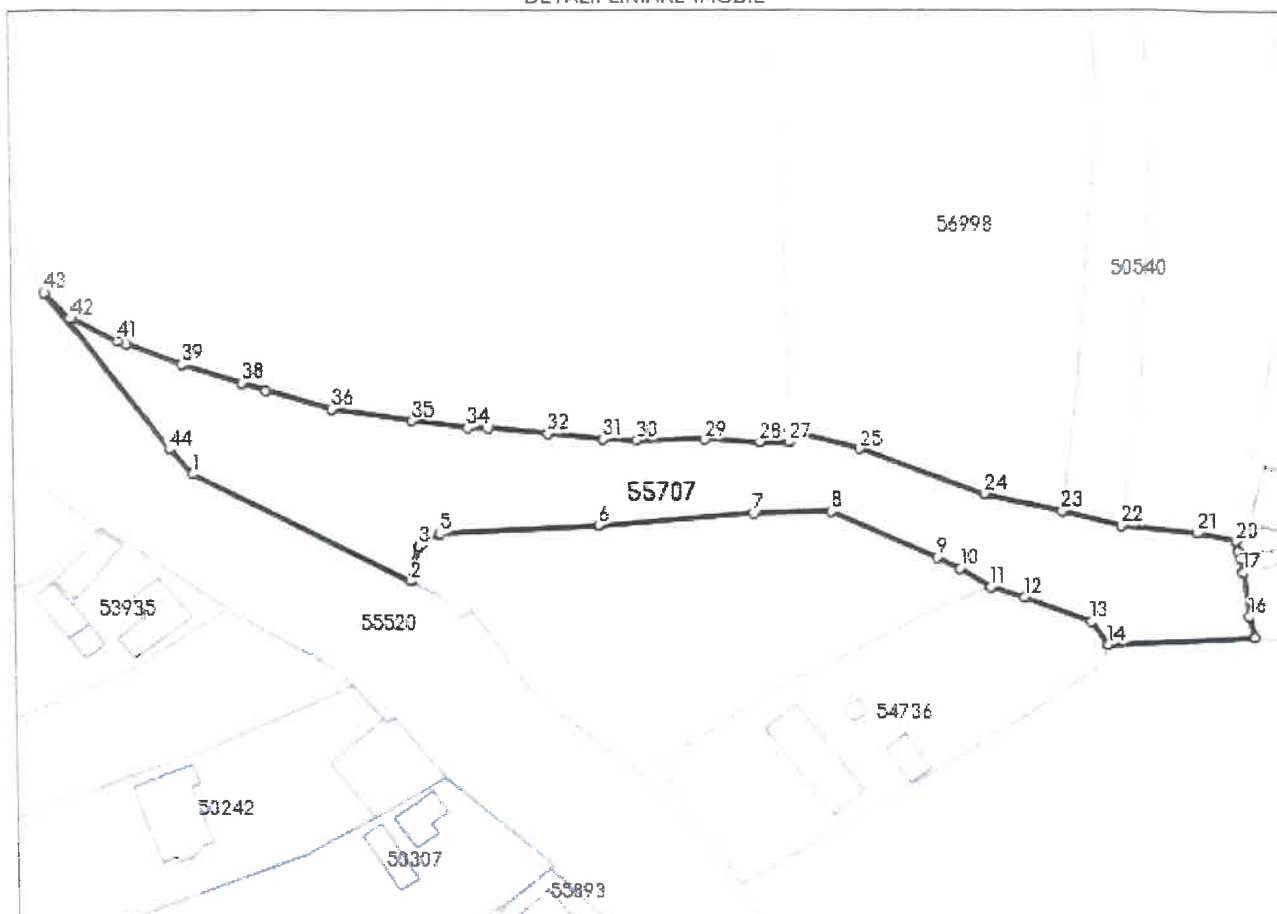
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55707	3.850	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3.850	-	-	171/1, 64, 65	Drum public

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	44.842	2	3	6.761	3	4	1.649
4	5	2.718	5	6	29.487	6	7	28.902
7	8	14.3	8	9	21.547	9	10	4.587
10	11	6.68	11	12	6.44	12	13	13.375
13	14	5.397	14	15	26.6	15	16	4.142
16	17	8.297	17	18	2.809	18	19	1.316
19	20	1.839	20	21	7.103	21	22	13.408
22	23	11.63	23	24	14.685	24	25	24.595

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	13.3	26	27	1.964	27	28	5.431
28	29	10.153	29	30	12.72	30	31	6.249
31	32	10.361	32	33	11.072	33	34	3.779
34	35	10.279	35	36	14.971	36	37	12.765
37	38	4.505	38	39	11.525	39	40	10.865
40	41	1.815	41	42	9.353	42	43	6.614
43	44	36.438	44	1	6.295			

** 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.



Nr. 706 / 06.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 15 din 20.02.2024

**În scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **SALA LIVIU, SALA RODICA CORNELIA, SALA
REBECA ROXANA** cu domiciliul²⁾ /sediul în județul **BIHOR**, municipiul/ orașul/ **comuna**
SÂNMARTIN, satul **HAIEU**, sectorul -, cod poștal -, str. **CART. BĂILE 1 MAI**, nr. **2**, bl. -, sc. -,
et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **706** din **06.02.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții –, situat în județul **BIHOR**, municipiul/ orașul/
comuna HIDIȘELU DE SUS, satul **HIDIȘELU DE JOS**, sectorul -, cod poștal, str. -, nr. **54**, bl. ,
sc. , et. , ap. , sau identificat prin³⁾ **Extras de Carte Funciară nr. 56998 HIDIȘELU DE SUS**;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **PUG/ PUZ/ PUD**, aprobată prin
Hotărârea Consiliului Local Hidișelu de Sus nr. **17** din **18.05.2001** și **HCL 119/21.12.2023** privind
prelungirea termenului de valabilitate a **PUG**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

SITUAREA TERENULUI: - teren intravilan, în suprafață din acte 10283 mp, respectiv 11820 mp
măsurat
DREPT DE PROPRIETATE: - **SALA REBECA ROXANA** cota 8202/10283, bun propriu
- **SALA LIVIU** și soția **SALA RODICA CORNELIA** cota
2081/10283, bun comun
SERVITUȚI / SARCINI: - nu e cazul
REGIM SPECIAL / REGIM DE PROTECȚIE: - nu e cazul

2. REGIMUL ECONOMIC :

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - teren intravilan curți construcții 688 mp, arabil 9595 mp
DESTINAȚIA: - curți construcții și arabil
RANGUL LOCALITĂȚII - rangul V în conformitate cu Legea 351/2001, art. 2, alin. (2)
ZONA FISCALĂ: - A

3. REGIMUL TEHNIC :

În conformitate cu prevederile Documentației de urbanism faza **PUG/ PUZ/ PUD**, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local Hidișelu de Sus nr. **17** din **18.05.2001** și **HCL 119/21.12.2023**
privind prelungirea termenului de valabilitate a **PUG**, imobilul pentru care se emite certificatul de
urbanism se află în U.T.R. 3 Hidișelu de Jos - zona funcțională L - subzona L1 - locuințe
individuale existente cu regim mic de înălțime.

Reglementări L1:

- Zonă cu locuințe existente cu tramă stradală constituită

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

4) Scara și mărimea Certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulate în cerere

- Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele
- Se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi
- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- Se respectă aliniamentul existent

Funcțiunea dominantă a zonei - rezidențială

Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, recreere

Utilizare funcțională:

Utilizări permise:

- construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere

Utilizări permise cu condiții:

- sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes local, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială.

Utilizări interzise:

- construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- construirea unor unități poluante, sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism
- în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc)
- în zonele cu potențiale riscuri naturale până la eliminarea factorilor de risc prin lucrări specifice (consolidări, împăduriri, desecări, canalizări, etc.)

Interdicții definitive:

- în zonele rezervate monumentelor istorice

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Amplasarea față de aliniament:

Conform art. 23 din RGU, clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului, sau retrase față de acesta:

- în zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)
- în zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism (PUD sau PUZ), aprobate conform legii

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

Pentru orice situație care nu se poate încadra în aceste reguli, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD.

În zonele construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accese carosabile, pietonale, parcaje:

Conform art. 25 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor respecta condițiile și avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu, se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară existentă

În comuna Hidișelu de Sus nu există sisteme centralizate de utilități urbane, în afară de rețea electrică.

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă se va face conform art. 27 din RGU. Autorizarea construcțiilor se face cu condiția ca în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, ele să fie racordate la rețea

Până la executarea sistemelor centrale de alimentare cu apă și canalizare, se vor folosi puțuri, cu condiția să fie asigurată protecția sanitară a sursei de apă față de posibilele surse de poluare – minim 30 m. Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate, sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate, iar apa vidanțată va fi transportată la stația de epurare.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor, conform art. 31 din RGU se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

În cazuri bine justificate, prin documentații urbanistice, se pot face excepții de la această regulă.

Procentul de ocupare al terenului

În zona de locuit, zonă rezidențială cu case P, P+1, P+2, procentul maxim este de 30%

Coeficientul de utilizare se calculează în raport cu regimul maxim de înălțime și POT.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare, împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 al RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

În examinarea proiectului se va avea în vedere:

- Conformarea construcției
- Materialele de construcție utilizate
- Culorile ansamblului
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elemente caracteristice pentru împrejurimi pot fi:

- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal)
- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau plantații, opace sau transparente).

Se recomandă ca împrejurimile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele laterale și posterioare, opace.

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2 m.

3.1. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Cererea pentru întocmire PUZ parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare se încadrează în prevederile art. 32 din Legea 350/2001, prin urmare certificatul de urbanism poate fi utilizat pentru inițiere PUZ pe baza avizului de oportunitate.

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va întocmi și depune la primărie studiul de oportunitate – piese scrise și desenate, conform art. 32, alin. 3 din legea 350/2001.

Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare PUZ (inclusiv etapa pregătitoare) conform Ordinului 2701/2010, art. 35-40.

Avizul de oportunitate împreună cu planșa concept propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă.

PUZ se va elabora numai în cazul și după emiterea Avizului de Oportunitate, și cu respectarea acestuia.

Acordurile și Avizele necesare pentru PUZ vor fi menționate în Avizul de Oportunitate:

- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- APM Bihor
- Acord administrator drum
- Raport Consultarea Populației
- Aviz Arhitect Șef – CJ Bihor
- HCL Hidișelu de Sus aprobare PUZ

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ **pentru/** întrucât:

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**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

Jud. Bihor, Loc. Oradea, B-dul. Dacia, Nr. 25/A, 410464. Tel. 0259-444590; Fax 0259-406588, 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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) 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)

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă	☐ alimentare cu energie electrică	☐ alimentare cu energie termică
☐ canalizare	☐ salubritate	☐ transport urban
☐ gaze naturale		Alte avize/acorduri
☐ telefonizare		☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxă aviz de oportunitate, taxă activități de consultare a populației, taxă RUR, taxă promovare PUZ în HCL

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

PRIMAR
PETROI ADRIAN



p. SECRETAR GENERAL UAT
ROȘIE NICOLAE

Arhitect-șef *****)
ARH. BRONȚ LAVINIA SIMONA

Achitat taxa de: **53,50 lei**, conform Chitanței nr **0154 BC** din **06.02.2024**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **21.02.2024**

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.

Conducătorul autorității administrației publice emitente ***), *Secretar general / Secretar,*

.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef ****)*

.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă din



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



Direcția Arhitect Șef
Nr.17629/09.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **SALA LIVIU**, cu domiciliul/sediul*2) în județul Bihor, municipiul, orașul/comuna SÂNMARTIN, sat HAIEU, sectorul, cod poștal, str. Cartier Băile 1Mai, nr.2,bl., sc., et., ap., telefon fax , e-mail , înregistrată la nr.17629 din 04.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 93 în ședința CTUAT din data 06.09.2024

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Parcelare teren pentru construire locuințe și funcțiuni complementare**, generat de imobilul *4) cu nr.cadastral 56998 în suprafață totală de 11820,0mp, în sat HIDIȘELU de JOS nr.54, **comuna HIDIȘELU de SUS**, Jud.Bihor

Inițiatori: **SALA LIVIU, SALA RODICA-CORNELIA, SALA REBECA-ROXANA**

Proiectant: arh. **GUGA OCTAVIAN SABIN C.**, specialist cu drept de semnătură RUR: Dz1Dz2.E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în intravilan, terenul cu numărul cadastral 56998, categoria de curți construcții 688,0mp și arabil 9595,0mp, în intravilan în suprafață totală de 10283 din acte și 11820,0mp măsurată și este delimitat la S de drum public cu nr.cadastral 55707, la N, la V și la E - de proprietăți private în intravilan. Parcela are acces din drumul public cu nr.cadastral 55707 și cu profil transversal variabil în dreptul amplasamentului.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr.3 HIDIȘELU de JOS- L1- zonă de locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse: UTR nr. 3 HIDIȘELU de JOS -L-zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Terenul studiat cu nr.cadastral 56998, sat Hidișelu de Jos, teren intravilan arabil în suprafață măsurată de 11820,0mp - se propune parcelarea terenului în 20 loturi: 19 pentru construire de locuințe individuale și funcțiuni complementare și 1 pentru drumul de acces. **Reglementări: Intravilan, front min.-14,0m, Smin lot=500mp, POTmax.=35% și CUTmax.=0,7; regim S(D)+P+E(M) cu Hmax.=12,0m; retragere de la aliniament, drum - min.3,0m, retragerile laterale - min.2,0m pe fiecare latură cu respectare cod civil și OMS 119/2014 și retragere posterioară - min.3,0m; parcările se vor realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; Construcțiile anexe-se vor amplasa cu respectarea codului civil. Spații verzi - min.20% din suprafața totală a terenului, împrejuririle spre stradă vor avea Hmax.=2,50m, cu soclu opac cu hmax.=0,80m și o parte transparentă, iar către vecinătăți pot fi opace, Hmax.=2,50m și amplasate la limita de proprietate; Se admit numai servicii nepoluante, compatibile cu zona rezidențială. Pentru servicii se va obține acord notarial vecini direct afectați pentru funcțiune/funcționare-la faza DTAC - dacă este cazul; conform planșei 2/U-Reglementări urbanistice și edilitare-întocmită de către Birou de Arhitectură GUGA OCTAVIAN SABIN.**

- circulații și accese: Accesul auto și pietonal la loturi se face din drumul public nou propus cu profil de 9,0m și zonă de întoarcere, care se intersectează cu drumul public din sud cu nr.cadastral 55707.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor din zonă pe cheltuiala beneficiarilor; canalizare prin rezervoare vidanjabile până la extinderea rețelelor de canalizare; apele pluviale vor fi preluate prin rigole deschise și conduse exclusiv spre zonele verzi din incintă; căldură prin centrale termice proprii, 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 06.09.2024 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.

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, **extras de carte funciară cu categoria de folosință drum aflat în domeniul public al Comunei Hidișelu de Sus pentru drumul de acces.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.15 din 20.02.2024, emis de PRIMĂRIA COMUNEI HIDIȘELU de SUS.

Arhitect-șef,
IOANA MIRABELA FILIP

Întocmit Maria Jurje/3 ex.
Taxă 120lei chitanța nr.2500/04.09.2024

PRIMĂRIA HIDIȘELU DE SUS	
INTRARE	Nr. 3605
IEȘIRE	
Ziua 27	Luna 05 Anul 2024

Către,

Primăria Comunei Hidiseu de Sus

Subsemnatii, Solo Liviu, Solo Rebeca Roxana și Solo Rodica Comăcio, domiciliati în comuna Sămmotim, Sat Horeu, cart. Băile Ielloi, nr. 2; prin prezenta vă solicităm oprirea Planului Urbanistic Zonal PARCELAȘI TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Doct,

18.05.2024

Sămmotim,




**JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS**

ROMANIA, JUDEȚUL BIHOR,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA, PROTECTIE MEDIU SI TURISM

AVIZUL

Nr. 65 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 4795/2024 privind aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea
construirii de locuințe și funcțiuni complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în
suprafata de 11820 mp, în sat Hidișelu de Jos, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor

Având în vedere referatul de aprobare prezentat în susținere de domnul primar
Petroi Adrian,

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și
funcționare a consiliului local,

**Comisia juridică și de disciplină, protecție mediu și turism
adopta următorul aviz.**

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 4795/2024
privind aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe
și funcțiuni complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafata de 11820
mp, în sat Hidișelu de Jos, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor, fără amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul
recomandat, secretarului general al comunei Hidișelu de Sus.

Presedintele comisiei,
Curpas Florian

Secretarul comisiei
Birta Florian Viorel



JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS

KOMANA, JUDEȚUL BIHOR,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



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

AVIZUL

Nr. 57 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 4795/2024 privind aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea
construirii de locuințe și funcțiuni complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafața
de 11820 mp, în sat Hidiselu de Jos, comuna Hidiselu de Sus, județul Bihor

Având în vedere referatul de aprobare prezentat în susținere de domnul primar Petroi
Adrian,

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv
al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a
consiliului local,

**Comisia pentru activități economico financiare, amenajarea teritoriului și
urbanism, agricultura adoptă următorul aviz.**

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 4795/2024 privind
aprobarea documentatiei „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni
complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafața de 11820 mp, în sat Hidiselu de
Jos, comuna Hidiselu de Sus, județul Bihor, fără amendamente.

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

Presedintele comisiei,
Silaghi Vasile

Secretarul comisiei,
Belenesi Lucian



RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal
PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE generat de imobilul cu nr. cad. 56998 in suprafata de 11820 mp,
in sat Hidișelu de Jos, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor**

Având în vedere cererea nr. 3605 din 28.05.2024 depusă de SALA LIVIU, SALA REBECA ROXANA, SALA RODICA CORNELIA, cu domiciliul în comuna Sânmartin, sat Haieu, cart. Băile 1 Mai, nr. 2, pentru lucrarea elaborată la faza PUZ de către BIA GUGA OCTAVIAN SABIN, arhitect GUGA OCTAVIAN SABIN, specialist cu drept de semnătură RUR Dz1, Dz2, E, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se precizează următoarele:

Încadrarea în localitate. Situația existentă.

Parcela studiată se află în intravilanul localității Hidișelu de Jos, UTR 3, zona funcțională L, teren nr. cad. 56998 în suprafață din acte de 10283 mp, măsurată 11820 mp. Terenul are categoria de folosință arabil și curți construcții și are acces la drumul public nr. Cad. 55707 aflat la limita sudică, fiind învecinat pe celelalte trei laturi cu proprietăți private.

Situația juridică.

Terenul care a generat documentația PUZ are nr. CAD 56998 înscris în CF nr. 56998 UAT Hidișelu de Sus și se află în proprietatea lui SALA REBECA ROXANA cota 8202/10283, bun propriu, respectiv a lui SALA LIVIU și soția SALA RODICA CORNELIA cota 2081/10283, bun comun conform extrasului de carte funciară.

Propuneri - Reglementări Urbanistice - Avize.

Se propune parcelarea terenului în 20 de loturi, din care 19 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare și 1 lot pentru drum de acces. Parcela va fi reglementată conform zonei funcționale.

Zonă funcțională propusă – L – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- Parcele nou create front stradal minim 14 ml,
 - Suprafață minimă lot 500 mp
 - Înălțime maximă admisă (S)D+P+E(M), cu Hmax 12 m
 - POT maxim 35%
 - CUT maxim 0.7
 - Retrageri față de aliniament drum de acces – 3 m
 - Retrageri față de limitele laterale – 2 m, cu respectare Cod Civil și OMS 114 / 2019
 - Retrageri față de limitele posterioare – 3 m
 - Retrageri între clădiri pe parcelă: minim 3.50 m sau ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri.
- Din punct de vedere al normelor PSI, se vor avea în vedere prevederile Normativului 118/1998 cu completările și modificările ulterioare
- Amplasarea construcțiilor tip anexă se vor amplasa cu respectarea Codului Civil
 - Zonă verde: minim 20%
 - Parcarea se va realiza în incinta parcelei reglementate conform H.G. 525/1996

- Se admit numai servicii nepoluante, compatibile cu zona rezidențială, cu obținere acord notarial vecinătăți dacă e cazul, la etapa de autorizare
- Împrejmuire – Hmax 2.50 m, cu soclu opac Hmax 80 cm spre stradă și o parte transparentă. Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, conform Cod Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune realizarea unui nou drum cu profil stradal de 9 m și zonă de întoarcere, din drumul public existent având nr. cad. 55707. Accesul pietonal și auto la loturile rezultate se va realiza din drumul nou propus. Transferul de proprietate pentru drumul propus public se va realiza după balastarea acestuia.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Din punct de vedere edilitar, se propune extinderea rețelelor edilitare existente de alimentare cu apă și energie electrică, pe cheltuiala beneficiarului PUZ. Canalizarea prin rezervoare vidanjabile pentru fiecare lot, iar o dată cu extinderea rețelei de canalizare aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încălzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere, care se colectează periodic de către o firmă de salubritate.

Autorizațiile de construire se vor putea emite conform cu termenul de realizare al operațiunilor asumate de către investitor cu privire la drumuri, accese, extinderi de rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Prezentul PUZ a obținut avizele specificate în certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, a parcurs etapele de informare și consultare a populației în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30.12.2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și s-a emis Raportul informării și consultării publicului privind PUZ - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu nr. 4549/10.07.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport și respectarea dispozițiilor legale,

se propune

Consiliului Local al Comunei Hidișelu de Sus

Aprobarea în plenul Consiliului Local Hidișelu de Sus a Planului Urbanistic Zonal - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafața de 11820 mp.

Responsabil,
Urbanism

ARH. BRONȚ LAVINIA SIMONA





JUDEȚUL BIHOR
COMUNA
HIDIȘELU DE SUS

Romania, jud. Bihor,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



Nr. 5754 din 09.09.2024

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 24.07.2024, la afisierul primăriei și pe site-ul <https://primariahidiseludesus.ro> a fost afisat anunțul pentru consultarea publicului, privind proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 4795/23.07.2024 privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare” generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafața de 11820 mp, în sat Hidișelu de Jos, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor, precum și referatul de aprobare întocmit de primar – initiatorul proiectului.

Până la data de 09.09.2024 nu au fost primite recomandări/observații/propuneri din partea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite.

PRIMAR
Adrian Petroi

Urbanism
arh. Bront Lavinia Simona



Nr. 4864 din 24.07.2024

PROCES VERBAL
Încheiat azi, 24.07.2027

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Azi, la afișierul primăriei și pe site-ul <https://primariahidiseludesus.ro/> au fost afișate următoarele:

- Anunțul privind consultarea publică
- Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 4432/04.07.2024 privind aprobarea documentației de urbanism **P.U.Z. – SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUINȚE -L ÎN SERVICII ȘI CULTURĂ – IS**, conform aviz de oportunitate nr. 01/06.03.2024, în loc. Hidișelu de Jos, com. Hidișelu de Sus, jud. Bihor, identificată cu C.F. 57061 Hidișelu de Sus, având nr. cad. 57061;
- Referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Hidișelu de Sus, initiatorul proiectului.
- Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 4795/23.07.2024 privind aprobarea documentației de urbanism **P.U.Z. – parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare**, conform aviz de oportunitate nr. 02/02.04.2024, în loc. Hidișelu de Jos, com. Hidișelu de Sus, jud. Bihor, identificată cu C.F. 56998 Hidișelu de Sus, având nr. cad. 56998;
- Referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Hidișelu de Sus, initiatorul proiectului.

PRIMAR
Adrian Petroi

Urbanism
arh. Bront Lavinia Simona



Anunt referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astazi, 24.07.2024, 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. 4795/23.07.2024 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare** in loc. Hidiselu de Jos, com. Hidiselu de Sus, jud. Bihor, prin care se propune parcelarea și reglementarea urbanistica a parcelei cu nr. cadastral 56998 Hidiselu de Sus;

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://primariahidiseludesus.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: registratura@primariahidiseludesus.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. 4795/23.07.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare teren în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare in loc. Hidiselu de Jos, 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://primariahidiseludesus.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 dezбата 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 09.09.2024.

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

PRIMAR
Adrian Petroi



Nr. 4795 din 23.07.024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal
PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE generat de imobilul cu nr. cad. 56998 în suprafața de 11820 mp,
în sat Hidișelu de Jos, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în comuna Hidișelu de sus, în vederea aprobării documentației de urbanism,

În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și cu respectarea prevederilor 136 alin. (8) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) și ale art. 45 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 3, art. 4, art.9 alin. (1) și art. 22 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau reviziunea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Ordin MDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul “asigurarea elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

Având în vedere Raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ nr. 4549 din 10.07.2024, respectiv Avizul de Oportunitate nr. 02 din 02.04.2024 întocmit de persoana responsabilă cu urbanismul din cadrul Primăriei Comunei Hidișelu de Sus, în urma analizării documentației depuse de către Sala Liviu, Sala Rebeca Roxana, Sala Rodica Cornelia,

Se supune dezbaterii Consiliului Local al Comunei Hidișelu de Sus în vederea adoptării: Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare Teren în Vederea Construirii de Locuințe și Funcțiuni Complementare, beneficiar Sala Liviu, Sala Rebeca Roxana, Sala Rodica Cornelia.

PRIMAR
Adrian Petroi