

B.L.A.LETEA DORIN-FLORIAN
DRĂDEA

Plan Urbanistic Zonal

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
COM. CETARIU, SAT CETARIU NR.CAD.51436

BENEFICIAR: KIRALY JANOS

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

**PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
CETARIU NR.CAD.51436**

Beneficiar : KIRALY JANOS

Proiectant : B.I.A. Letea Dorin-Florian Oradea

Data elaborării : octombrie 2020

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE PROPRIETATE (EXTRAS C.F.)
- MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

PLAN CADASTRAL DE DELIMITAREA PROPRIETATII

1/U - PLAN DE INCADRARE IN ZONA

2/U - PLAN DE SITUAȚIE CADRU EXISTENT

3/U - REGLEMENTARI URBANISTICE SI REțele TEHNICO-EDILITARE

4/U - PLAN DE SITUAȚIE – REGIM JURIDIC TERENURI

sef proiect
arh. DORIN-FLORIAN LETEA

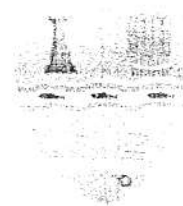


ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL



Nr. 17166 din 08.09.2020

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 608 din 08.09.2020

În scopul: Plan Urbanistic Zonal (PUZ)- Parcelare teren pentru construire locuințe.

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ Király János cu domiciliul²⁾ în județul Bihor, municipiul Oradea, satul -, sectorul -, cod poștal, Strada Moldovei, nr. 1, bl. AN76, sc. -, et. -, ap. 2, telefon/fax 0721214277, email -, înregistrată la nr. 17166 din 19.08.2020,

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Bihor, Comuna Cetariu, satul Cetariu cod poștal, nr., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 51436- Cetariu și Extras de Plan Cadastral pentru imobilul cu IE 51436, UAT Cetariu/Bihor , nr. cadastral 51436 .

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 15134/2002 - faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Cetariu nr. 48/11.12.2018 prelungire - .

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: intravilan sat Cetariu;

Dreptul de proprietate: Király János, cota actuală 1/1, conform extras de Carte Funciară pentru informare nr. 51436- Cetariu, eliberat la data de 13.07.2020.

Imobil aflat sub incidența art.3 din Legea nr. 17/2014;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil;

Destinația: L- zonă de locuire, subzona L1- locuințe individuale existente, cu tramă stradală constituită: - regim de înălțime P, P+1 cu fronturi constituite izolate;

Rangul localității: rangul IV în conformitate cu Legea 351/2001.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața terenului S= 5998,0mp. Pentru emiterea certificatului de urbanism, primarul comunei Cetariu a emis avizul favorabil nr. 3652/01.09.2020, înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr. 18447/03.09.2020 în care se menționează faptul că accesul este asigurat din vechiul drum secundar sătesc, care nu are atribuit nr. cadastral.

Conform PUG Cetariu în vigoare, prelungit prin HCL nr. 48/11.12.2018, imobilul este situat în UTR 3- Cetariu, zona funcțională L- locuire, subzona L1- locuințe individuale existente, cu tramă stradală constituită: - regim de înălțime P, P+1 cu fronturi constituite izolate;

Prevederile RLU la nivelul subzonei funcționale L1:

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maximă 3 niveluri;
- 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;
- Utilizări permise cu condiții: în zonele unde este necesară obținerea unor avize și acorduri prin studii de urbanism PUD sau PUZ;
- Utilizări interzise: construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (art.30 alin. (2) din RGU); - unități de producție poluante producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice;
- Interdicții temporare: în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele electrice, gaze naturale, drumuri); - în zonele cu potențiale riscuri naturale până la eliminarea factorilor de risc prin lucrări specifice (consolidări, împăduriri, desecări, canalizări);
- Interdicții definitive: în zonele rezervate monumentelor istorice;

Amplasarea în interiorul parcelei: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, cu respectarea prevederilor din Codul Civil;

Procentul de ocupare a terenului: conform anexa 2 din RGU, în zona de locuit, zona rezidențială cu case P, P+1 și P+2, procentul maxim este de 30%.

Echiparea tehnico- edilitară: construcțiile se vor racorda la rețeaua electrică existentă, alimentarea cu apă, evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordare la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare a localității. În situația în care zona nu este deservită de rețele tehnico- edilitare de alimentare cu apă și canalizare, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului cu condiția ca în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității să se racordeze la rețea;

- Acces: din vechiul drum secundar sătesc; Imobilul se învecinează pe latura NE cu drumul județean DJ767F.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: Pentru stabilirea cerințelor și reglementărilor urbanistice pentru zona de referință cu privire la organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, în conformitate cu prevederile art.32 din L350/2001, este necesar elaborarea și aprobarea în condițiile legii și în corelare cu PUG Cetariu un plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al județului și aprobat de președintele Consiliului Județean Bihor. Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu conținutul- cadru prevăzut în Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 233/2016, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000. -Se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ord.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Studiul de oportunitate va fi însoțit de dovada juridică a accesului la un drum public.

Se vor obține avizele/ acordurile instituțiilor interesate pentru faza de PUZ:

- aviz de oportunitate
- Agenția pentru Protecție Mediului Bihor
- Drumuri Județene- CJ Bihor
- administrator drum sătesc
- Direcția de Sănătate Publică Bihor
- aviz arhitect -șef- CJ Bihor.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat pentru:
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)- Parcelare teren pentru construire locuințe.

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, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului 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 va prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului documentația necesară pentru evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate.

În vederea realizării:

1. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
2. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
3. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
4. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
5. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
6. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
7. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
8. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
9. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate
10. Evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate

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

certificatul de urbanism

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

documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

2. Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

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

4. Studii de specialitate:

☒ Studiu de oportunitate

☒ Plan Urbanistic Zonal.

☒ Hotărârea Consiliului Local al comunei Cetariu pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxă aviz de oportunitate, aviz arhitect-șef.

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

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

Pásztor Sándor

L.S.....



ÎNTOCMIT,

Eva Maria Topan

.....

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Mărioara Carmen Soltănel

.....

ARHITECT ȘEF,

Bimbó Vasile

.....

Cluj 638/08.09.2020

Achitat taxa de 70,98 lei, conform O.P. nr. 74, 73 din 22.07.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului la data de

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51436 Cetariu

Nr. cerere	130068
Ziua	04
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090485075



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cetariu, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51436	5.998	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9450 / 05/02/2014		
Act Notarial nr. DECLARATIA 1669, din 25/06/2010 emis de BNP DRAGOIU ILIE (ADEVERINTA 1602/28-06-2010 emis de PRIMARIA CETARIU; Doc Cadastrala);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de dobandire, mostenire, Cert Most 23/2009, Inch 64661/2009, resp. Inch 18998/2003, adus din Cf 2097 Cetariu, topo 1358,1359, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4998/5998	A1 / B.3
	1) KIRALY JANOS <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50887/Cetariu, incheierea nr. 21871din 11-04-2011 pozitie transcrisa din CF 50887/Cetariu, incheierea nr. 21871din 11-04-2011</i>	
106428 / 07/10/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut nr 587, din 05/10/2020 emis de Dehelean Cornel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/5998	A1
	1) ASZALOS LORAND-SZABOLCS , casatorit cu 2) ASZALOS MELINDA , bun comun <i>OBSERVATII: 1000 mp.</i>	

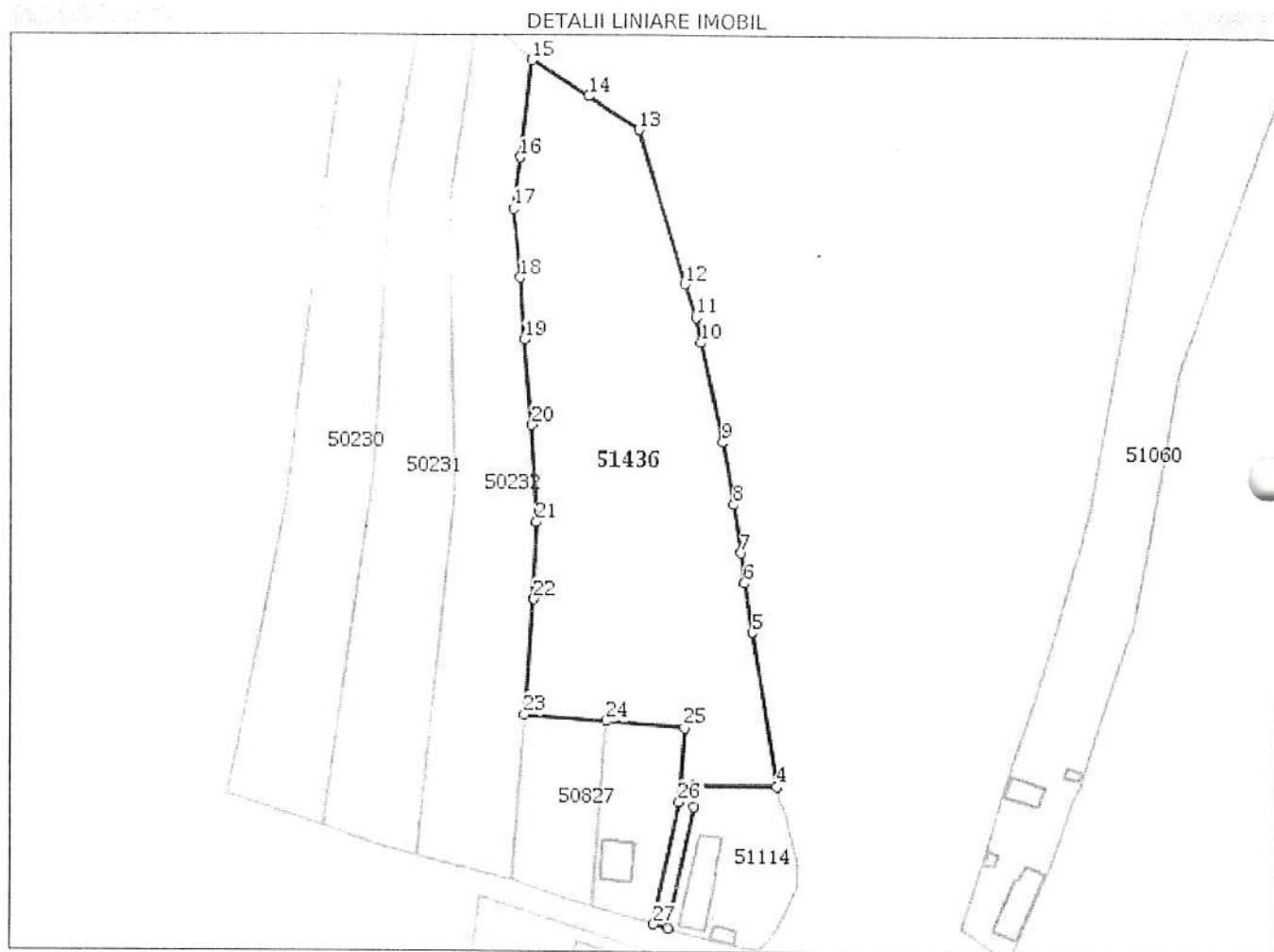
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51436	5.998	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.998	-	-	-	Imobil neîmprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.641
3	4	18.309
5	6	11.175
7	8	10.675
9	10	22.529
11	12	7.774

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.587
4	5	34.592
6	7	6.836
8	9	13.859
10	11	5.72
12	13	35.727

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	13.26
15	16	21.652
17	18	15.454
19	20	18.971
21	22	17.141
23	24	18.008
25	26	16.363
27	1	3.438

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	14.872
16	17	11.532
18	19	13.735
20	21	21.315
22	23	25.828
24	25	17.589
26	27	27.642

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/12/2020, 11:20



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50728 Cetariu

Nr. cerere	102322
Ziua	29
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare
100088609407



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Cetariu, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 813/9	107.630	... DRUM

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33582 / 25/05/2010		
Act Administrativ nr. HCL 65, din 12/11/2009 emis de CONSILIUL LOCAL CETARIU (AVIZ DE LEGALITATE 15364/09/13-04-2010 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI-JUDETUL BIHOR; DOCUMENTATIE CADASTRALA, ADEVERINTA 59807/2009 OCPI BIHOR);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEintroducere in circuitul civil, domeniul public, L215/2001, L18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) COMUNA CETARIU , CIF:4390518		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 813/9	107.630	... DRUM

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	-	107.630	-	-	-	

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

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

Data și ora generării,

29/09/2020, 12:03

(intravilan)
Scara 1:1250

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	A	5998	125958,00	Neamprimit
Tot:1		5998	125958,00	

B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631963.272	272217.871	3.438
2	631962.266	272221.159	27.641
3	631989.357	272226.648	4.587
4	631993.932	272226.983	18.309
5	631993.861	272245.292	34.592
6	632028.003	272239.731	11.175
7	632039.033	272237.934	6.836
8	632045.805	272237.000	10.675
9	632056.356	272235.380	13.859
10	632069.985	272232.865	22.529
11	632091.983	272228.001	5.720
12	632097.601	272226.926	7.774
13	632104.961	272224.424	35.727
14	632139.165	272214.104	13.260
15	632146.462	272203.032	14.872
16	632154.466	272190.497	21.652
17	632132.982	272187.802	11.532
18	632121.531	272186.435	15.454
19	632106.136	272187.782	13.735
20	632092.445	272188.876	18.971
21	632073.549	272190.562	21.315
22	632052.259	272191.585	17.141
23	632035.128	272191.003	25.828
24	632009.373	272189.062	18.008
25	632008.012	272207.018	17.589
26	632006.682	272224.557	16.363
27	631990.363	272223.361	27.642
S (4cc) = 5997.89mp P = 456.225m			

Suprafata totala masurata = 5998mp
Suprafata din act = 5998 mp

CERTIFICAT
DE
AUTENTICARE
Seri RO-BH-F
Nr. 0027/29.10.2010
POP VASILE
Data: noiembrie 2012

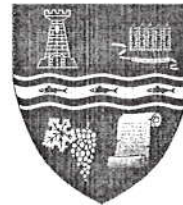
Se confirma suprafata masurata si
introducerea in baza de date a B

Parafa.
Stampila semnatura si data BCPH

778TG 29.11.2012



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



Direcția Arhitect Șef
Nr. 26358 / 02.02.2021

Ca urmare a cererii adresate de **KIRALY JANOS**, cu domiciliul *2) în județul Bihor, municipiul ORADEA, str. Moldovei, nr. 1, bl. AN76, sc. __, et. __, ap. 2, telefon 0721214277 (proiectant), înregistrată la nr. 26358 din 04.12.2020 și completată cu adresa nr. 46/04.01.2021,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 15 în ședința CTUAT din data 27.01.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal *3) **Parcelare teren pentru construire locuințe**, generat de imobilul *4) identificat cu nr. cadastral 51436, în suprafață de 5.998 mp, situat în comuna CETARIU, sat CETARIU, județul Bihor.

Inițiator: **KIRALY JANOS, ASZTALOS LORAND-SZABOLCS și ASZTALOS MELINDA**

Proiectant: B.I.A. LETEA DORIN FLORIAN – arh. Letea Dorin Florian, specialist cu drept de semnătură RUR: D₂₁.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: teren situat în intravilan, loc. CETARIU, delimitat: la Nord – teren extravilan, arabil, proprietari privați; la Sud și Vest – zonă existentă de locuințe, proprietari privați; la Est – căi de comunicație rutieră, domeniu public, drum DJ 767.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR 3 CETARIU, Zonă L – zonă de locuire, cu subzona L1 – zonă existentă de locuințe individuale, cu tramă stradală constituită, cu regim mic de înălțime.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse: UTR 3 CETARIU: Zonă L – zonă de locuire, cu subzona L1 – zonă existentă de locuințe individuale, cu tramă stradală constituită, cu regim mic de înălțime.

Terenul studiat, cu nr. CAD 51436, com. CETARIU, sat CETARIU, este teren în intravilan, având suprafața de 5.998 mp. Se propune parcelarea terenului pentru amplasare locuințe izolate/cuplate. **Reglementări: suprafață parcelă – minim 500 mp; front la stradă – minim 15,00 m; POT max. = 35,00%, CUT max. = 0,90; regim de înălțime maxim 4 nivele S(D)+P+2E(1E+M); retragere față de strada nou creată – minim 3,50 m de la aliniament, retragere aliniament – la 4,50 m din axul străzii nou propuse; retragerea construcțiilor față de DJ 767 – minim 12,00 m din axul drumului județean DJ 767 a orice construcție, chiar și a împrejmuirii, conform avizului obținut de la Direcția Tehnică a Consiliului Județean Bihor; retrageri laterale – conform Cod Civil; retragere spate – minim 6,00 m; înălțime gard perimetral: maxim 2,00 m; locuri de parcare în interiorul parcelei – minim 1 loc / locuință și/sau garaj inclus în clădire; spații verzi – minim 40%; se permit funcțiuni complementare funcțiunii de locuire doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – conform planșei 3/U – Reglementări – întocmită de către B.I.A. LETEA DORIN FLORIAN – arh. Letea Dorin Florian.**

Circulații și accese: Accesul se va realiza direct din strada nou creată, care este propusă a se ceda/dona domeniului public al Comunei Cetariu Sreda nou propusă are acces direct din DJ 767 și este propusă să aibă un profil transversal de 9,00 m. Deoarece este propusă a fi înfundată la capăt va avea zonă de întoarcere.

Echipare tehnico-edilitară: În apropiere există utilități. Este propusă extinderea rețelelor de curent electric, apă și canalizare, ce se găsesc pe DJ 767, pe cheltuiala beneficiarului prezentului P.U.Z.. Din aceste extinderi de rețele se vor realiza branșamente și racorduri individuale pentru fiecare parcelă în parte. Deșeurile se vor depozita pe o platformă amenajată în cadrul incintelor și vor fi transportate de către firme specializate licențiate de salubritate în baza unui contract.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.01.2021 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 de carte funciară actualizate la zi și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 638 din 08.09.2020 emis de Consiliul Județean Bihor.

p. Arhitect-șef,
arch. Foltz Mihaila



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 21194/23.10.2020



Ca urmare a cererii adresate de **KIRALY JANOS**, cu domiciliul în județul BIHOR, municipiul Oradea, str. Moldovei, nr. 1, bl. AN76, sc. __, et. __, ap. 2, telefon 0721214277 (proiectant), fax: ____, e-mail: ____, înregistrată la nr. 21194 din 09.10.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 62 din Ședința CTUAT din data 14.10.2020

pentru P.U.Z. "Parcelare teren pentru construire locuințe", generat de imobilul identificat cu nr. cadastral 51436, în suprafață de 5.998 mp, situat în comuna CETARIU, sat CETARIU, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: se va lua în studiu următoarea zonă: parcelele vecine.
2. Conform anexei *5) la prezentul aviz, terenul cu nr. cadastral 51436 este situat în intravilan și este delimitat: la Nord – teren extravilan, arabil, proprietari privați; la Sud și Vest – zonă existentă de locuințe, proprietari privați; la Est – căi de comunicație rutieră, domeniu public, drum DJ 767.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: nu sunt servituți.

Reglementarea indicatorilor urbanistici: intravilan, pentru funcțiunea UTR nr. 3 Cetariu – **Zonă L – zonă de locuire, cu subzona LI – zonă existentă de locuințe individuale, cu tramă stradală constituită, cu regim mic de înălțime.**

Reglementarea accesului, necesar funcționării coerente a zonei, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate pentru această zonă: parcela are acces direct din DJ 767, care are lățimea de minim 12,00 m. Echiparea tehnico-edilatară, zona de protecție și de siguranță a drumurilor, infrastructurii existente: zonă de protecție a drumului județean; utilități existente: nu sunt utilități în zonă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - **Intravilan, Reglementare parcele din punct de vedere urbanistic - zonă de locuințe unifamiliale; suprafață parcelă – minim 500 mp; front la stradă – minim 15,00 m; POT max. = 35,00%, CUT max. = 0,90; regim de înălțime maxim 4 nivele S(D)+P+2E(1E+M); retragere față de strada nou creată – minim 3,50 m de la aliniament, retragere aliniament – la 8,00 m din axul străzii nou propuse; retragerea construcțiilor față de axul DJ 767 – conform avizului ce urmează a fi obținut de la Direcția Tehnică a Consiliului Județean Bihor; retrageri laterale – conform Cod Civil; retragere spate – minim 6,00 m; înălțime gard perimetral: maxim 2,00 m; locuri de parcare în interiorul parcelei – minim 1 loc / locuință și/sau garaj inclus în clădire; spații verzi – minim 40%; se permit funcțiuni complementare funcțiunii de locuire doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – documentația este întocmită de către B.I.A. LETEA DORIN FLORIAN – arh. Letea Dorin Florian.**

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

Acces la drum, se vor studia utilitățile publice necesare funcționării, retrageri față de drum. Accesul se va realiza direct din strada nou creată, care este propusă să aibă un profil de 9,00 m, aceasta având acces din DJ 767, iar deoarece este propus înfundat la capăt va avea zonă de întoarcere. Este propusă extinderea rețelelor de curent electric, apă și canalizare, ce se găsesc pe DJ 767, pe cheltuiala beneficiarului prezentului P.U.Z.. Din aceste extinderi de rețele se vor realiza branșamente și racorduri individuale pentru fiecare parcelă în parte. Deșeurile se vor depozita pe o platformă amenajată în cadrul incintelor și vor fi transportate de către firme specializate.

5. Capacitățile de transport admise - conform administrator drum

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

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: cele menționate în certificatul de urbanism; pe planșele de la P.U.Z. se vor prezenta funcțiunile proprietăților învecinate conform cadru conținut prevăzut în Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, secțiunea VI, utilizând semne (interdicții/restricții/zone de protecție) și culori convenționale.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 638 din 08.09.2020 emis de Consiliul Județean Bihor.

Arhitect-șef
arch. BIMBO VASILE



**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR**

Oradea, Str. Libertății nr. 34, cod 410042

Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654

e-mail: secretariat@dsphihor.gov.ro

e-mail: [dsphh_igalimentatiei@dsphihor.gov.ro](mailto:dspbh_igalimentatiei@dsphihor.gov.ro)

Pagină web: <http://www.dsphihor.gov.ro>

Nr. Înreg. 21082 din 28/ 10 / 2020

NOTIFICARE

PRIVIND ASISTENȚA DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

NR. 204/ II.B / 05.11.2020

Prin prezenta notificăm faptul că documentația pentru obiectivul:
„PUZ – Parcelare teren pentru construire locuințe”, amplasament:
Comuna Cetariu, Sat Cetariu, nr. cad. 51436, județul Bihor, aparținând de
KIRALY JANOS, cu domiciliul în Municipiul Oradea, str. Moldovei, nr.
1, județul Bihor, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de
legislația în vigoare.

**DIRECTOR EXECUTIV
Dr. DANIELA RAHOVEA**



Verificat și întocmit:

Liana Neagu



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ

Serviciul lucrări de întreținere și investiții pe drumurile județene

Nr. 24209 din 17.11.2020

ACORD PREALABIL

Nr. 82 din 17.11.2020

Către,

KIRÁLY JÁNOS

Str. Moldovei nr. 1, bl. AN76, ap.2, mun. Oradea, județul Bihor

În baza cererii dvs. nr. 24209 din 11.11.2019, pe baza documentației depuse, vă comunicăm că avizăm favorabil lucrarea „**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) Parcelare teren pentru construire locuințe**”, în zona drumului județean DJ 767F, km 11+662,50, în localitatea Cetariu, comuna Cetariu, nr. cad. 51436, jud. Bihor.

Se impun următoarele condiții:

A.CONDIȚII GENERALE:

1. Amenajarea accesului de la km 11+662,50 stânga, al drumul județean DJ 767F, se va realiza prin racord simplu, cu respectarea sistemului rutier existent pe drumul județean.
2. Se va realiza amenajarea accesului la drumul județean DJ 767F, de la km 11+662,50 stânga, din punct de vedere al scurgerii apelor pluviale astfel încât șanțurile drumului să nu fie obturate.
3. Pentru asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale în lungul șanțului drumului județean, conform memoriului tehnic, accesul la drumul județean DJ 767F, km 11+622,50, s-a prevăzut un șanț acoperit cu dale carosabile, cu $L=11,00$ m și $I=0,90$ m.
4. Se interzice deversarea apelor uzate în șanțurile drumului sau spre zona de siguranță a acestuia (de minim 1,5 m de la marginea exterioră a șanțului).
5. Se va realiza amenajarea accesului la drumul județean DJ 767F, km 11+662,50 stânga, din punct de vedere al semnalizării rutiere, astfel încât să nu fie îngreunată circulația pe drumul județean intersectat, cu respectarea condițiilor cuprinse în avizul Poliției Rutiere.
6. Amplasarea împrejmuirilor, gardurilor sau construcțiilor aferente lucrării se va realiza la o distanță de minim 12 m față de axul drumului județean DJ 767F.
7. Beneficiarul are obligația de a realiza toate reparațiile necesare în zona drumului județean DJ 767F – în cazul în care acesta va fi afectat, pe cheltuiala sa, după finalizarea lucrărilor.
8. Se interzice blocarea sau amplasarea de obstacole de orice fel pe ampriza drumului județean.
9. Se va obține obligatoriu avizul Poliției Rutiere pentru lucrarea propriu zisă.
10. Beneficiarul lucrărilor de construcții, instalații, utilități, acceptate prin acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau execuție de lucrări în zona drumului județean, emise de administratorul drumului, este obligat ca în termen de 60 de zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala sa, toate măsurile de despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau înălțarea necesară, în condițiile în care acest lucru este necesar pentru de construire, modernizarea,



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației.

B.CONDIȚII SPECIALE :

Se vor obține avizele cerute prin certificatul de urbanism nr. 638/08.09.2020, emis pentru această lucrare, etapa întocmire documentație de urbanism PUZ. Toate demersurile se vor realiza în conformitate cu normativele în vigoare.

Acest acord prealabil va fi valabil în condițiile menționate mai sus, doar pentru aprobarea

Pentru executarea lucrării propriu-zise de „Parcelare teren pentru construire locuințe” se va solicita eliberarea unui alt acord prealabil și a autorizației pentru amplasarea și/sau executarea de lucrări în zona drumurilor județene, pe baza documentației aferente acestui obiectiv.

Taxa de eliberare a acordului prealabil s-a achitat cu OP nr. 117/28.10.2020, în sumă de 163 lei.

Preşedinte,
Ilie Gavril Bolojan





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE

Nr. 987 din 02.12.2020

Ca urmare a notificării adresate de **KIRÁLY JÁNOS**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Moldovei, nr. 1, bloc AN 76, ap. 2, județul Bihor, privind planul "**PUZ – Parcelare teren pentru construire locuințe**", propus a fi amplasat în comuna Cetariu, satul Cetariu, nr. Cad. 51436, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 14182 din data de 21.10.2020, respectiv a completărilor cu nr. 14440 din data de 28.10.2020, nr. 14572 din data de 30.10.2020, în baza:

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

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

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

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

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

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

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 19.11.2020, 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 ” **PUZ – Parcelare teren pentru construire locuințe**”, propus a fi amplasat în comuna Cetariu, satul Cetariu, nr. Cad. 51436, județul Bihor, titular: **KIRÁLY JÁNOS**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

1. 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: Prezenta lucrare stabilește condițiile de parcelare a unui teren (cad.51436) destinat construirii de locuințe, cu respectarea celorlaltor documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale și de vecinătățile acestuia.

Cu privire la organizarea urbanistică a zonei, se propune menținerea funcțiunii rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile.

Terenul este proprietatea beneficiarului, conform Certificatului de urbanism nr. 638 din data de 08.09.2020, emis de Consiliul Județean Bihor, respectiv extrasului CF. Folosința actuală a terenului este arabil, situat în intravilanul satului Cetariu.

Conform PUG Cetariu în vigoare imobilul este situat în UTR3 - Cetariu, zonă funcțională, L - locuire, subzona L1 - locuințe individuale existente, cu tramă stradală constituită; -regim de înălțime P, P+1 cu fronturi constituite izolate.

Bilanțul teritorial, conform Memoriului de prezentare depus la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

Suprafața teren studiat : **5998 mp.**

Accesul este asigurat din vechiul drum secundar sătesc, care nu are atribuit nr. cad.

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe drumuri publice care se ramifică din drumul județean DJ 767 ; toate aceste străzi au dublu sens de circulație, cu o bandă pe sens.

Drumuri noi se vor realiza prin transfer de teren din proprietate privată în proprietate publică; se impune asfaltarea străzilor existente și propuse după realizarea tuturor utilităților.

Accesul la teren se face din drumul județean DJ 767. Având în vedere că terenul prezintă anumită declivitate față de drumul județean, este prevăzut cu un zid de sprijin din beton. Accesul la teren se propune la capătul din amonte al zidului de sprijin cu un drum având profil stradal de 9,00 m care va intra în administrarea comunei ca drum public. Acesta va fi un drum de tip fundatură cu zonă de întoarcere la capătul lui. Deocamdată acest drum va deservi loturile rezultate din parcelarea terenului beneficiarului. După ce va deveni drum public va putea deservi și terenul din partea de vest a zonei.

Prin prezentul PUZ se propun următoarele:

Dezmembrarea parcelei identificate cu nr. cad. 51436 în 8 loturi de teren cu suprafața minimă de 500,00 mp și front stradal de minim 15,00 m, pentru construirea de locuințe; aceste loturi vor fi dispuse pe una din laturile unui drum de tip fundatură cu profil stradal de 9,00 m prevăzut cu zonă de întoarcere la capătul lui.

Bilanțul teritorial de zonă se referă la ponderea construcțiilor, circulațiilor și spațiilor verzi din totalul terenului.

BILANT TERITORIAL:

Suprafață Construcții	1799,40 mp	30%
Suprafață Circulații	1799,40 mp	30%
Suprafață Spații verzi	2399,20	40%
Total	5998,00 mp	100%

Principalele reglementări urbanistice:

Terenul luat în studiu cu nr cad. 51436 se va parcela în 8 loturi pentru locuințe individuale de tip izolat/semincolective cu max. 2 unități locative iar un lot va avea funcțiunea de drum ;

Suprafață min./lot : 500,00 mp

Prin parcelarea terenului toate parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă, min. 15,00 m

Retragere spate: min. 6,00m

POT max : 30% CUT max. : 0.9

Regim de înălțime: S/D+P; S/D+P+1E+M; S/D+P+2E, nu va depăși 8,00 m, în punctul cel mai înalt, maxim 3 niveluri.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație. Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Spațiile verzi se propun în zonă în proporție de 40% din suprafața lotului.

Împrejmuire la limita de proprietate se va realiza cu acord legalizat vecin de mejdie. Exceptie, dacă gardul se execută pe proprietate la minim 5 cm de mejdia comună.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. 80 cm și o parte transparentă, iar cele spre parcelele vecine vor fi transparente sau opace. Înălțime împrejmuire max. 2,00 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Terenul se învecinează la nord, vest și sud cu proprietăți private având funcțiunea rezidențială (de locuire) iar la est cu un drum public.

Utilitățile:

- Alimentare cu apă: se propun îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de alimentare cu apă din zonă
- Canalizare: se propun îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua electrică existentă în vecinătatea zonei studiate;
- Alimentare cu căldură: Se propun sisteme de încălzire proprii prin folosirea energiei regenerabile; tipuri de combustibil, modernizări ale sistemelor de încălzire existente.

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 Cetariu, amplasamentul este situat în intravilan.

scrie pe planul de prezentare planul de prezentare

scrie pe planul de prezentare planul de prezentare

scrie pe planul de prezentare planul de prezentare

scrie pe planul de prezentare planul de prezentare

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2014-2020.

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;
- ✓ Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- ✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

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

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor); - Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 204/II.B/05.11.2020, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia obiectivul de investiții corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul comunei Cetariu, pe o suprafață totală de teren de **5998 mp**, teren identificat cu nr. cad. 51436, conform Certificatului de urbanism nr. 638 din data de 08.09.2020, emis de Consiliul Județean Bihor.

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

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

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

(iii) valoarea istorică, în mod larg, - Nu este cazul.

SECRETARIA JUDEȚULUI BIHOR, STR. CĂMINULUI 1, BIHOR

REGISTRUL COMERCIAL BIHOR, NR. 1/2015, CUI 151206106

Înregistrat la Tribunalul Bihor, Sec. 1, Nr. 0759/44 din 1.11.2015, 1238/106/2015

Înregistrat la Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform Registrului nr. 1/13.2016/679

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 Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 62 din data de 14.10.2020 emis de Consiliul Județean Bihor
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 638 din data de 08.09.2020, emis de Consiliul Județean 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 **27.10.2020 și 30.10.2020**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **19.11.2020**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul **"Jurnal Bihorean"** din data de **20.11.2020**.

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

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

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

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

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

Director executiv
Ing. Sanda Daniela MERCEA



Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Ing. Tîmba MARE

Întocmit
Ing. MAGYAR Brigita

LUCRARE: ÎNTOCMIRE P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE CETARIU NR.CAD.51436
PROIECTANT: B.I.A.LETEA DORIN-FLORIAN ORADEA
BENEFICIAR: KIRALY JANOS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE CETARIU NR.CAD.51436
Beneficiar : KIRALY JANOS
Proiectant: B.I.A.LETEA DORIN-FLORIAN ORADEA
Data elaborării: OCT. 2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei-program:

Prezenta lucrare stabilește condițiile de parcelare a unui teren(cad.51436) destinat construirii de locuințe, cu respectarea celorlaltor documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale și de vecinătățile acestuia.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se crează cadrul legal pentru acordarea Autorizației de Construire noilor obiective.

1.3. Surse de documentare

Studiile și proiectele elaborate anterior PUZ:

Anterior acestui PUZ, în zona nu s-au elaborat documentatii de urbanism.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

În aceasta zona s-au elaborat și s-au pus în practică proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei, cel mai important proiect fiind cel de

infrastructura(rețele electrice, rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

Terenul luat în studiu este situat în localitatea Cetariu, comuna Cetariu, județul Bihor, teren intravilan; funcțiunea zonei este rezidențială și conform PUG al comunei Cetariu, unitatea teritorială de referință este UTR3.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Potențial de dezvoltare:

Cu privire la organizarea urbanistică a zonei, se propune menținerea funcțiunii rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Terenul este situat în intravilanul localității.

Relaționare a zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Accesul la teren se realizează printr-un drum public-respectiv drumul județean DJ 767; din punct de vedere edilitar terenul are utilități de tip alimentare cu energie electrică; primăria are în derulare un plan de extindere rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră în toată comuna; astfel beneficiarii se vor bransa respectiv racorda treptat la aceste rețele.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

Relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Terenul nu prezintă riscuri naturale de alunecări de teren sau alte riscuri, relieful fiind de tip colinar cu condiții geotehnice stabile; nu există cursuri de apă în zona, alimentarea cu apă se va realiza prin bransare la rețeaua de alimentare cu apă

care se va extinde din zona invecinata, evacuarea apelor uzate se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare menajera după extinderea ei.

2.4.Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:

Circulația rutiera în zona se desfășoară pe drumuri publice care se ramifică din drumul județean DJ 767 ;toate aceste străzi au dublu sens de circulație, cu o bandă pe sens.

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

Transport în comun există pe drumul județean DJ 767 cu autobuze.

Drumuri noi se vor realiza prin transfer de teren din proprietate privată în proprietate publică;se impune asfaltarea strazilor existente și propuse după realizarea tuturor utilitatilor.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Zona funcțională este rezidențială cu locuințe unifamiliale izolate și funcțiuni complementare compatibile.

Relationări între funcțiuni:

Zonele învecinate au aceeași funcțiune rezidențială;relationările cu zonele funcționale adiacente se desfășoară facil pe drumuri publice existente sau propuse.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În zona există un fond construit apreciabil;terenul beneficiarului este lipsit de fond construit și tocmai aceasta este menirea prezentului PUZ de parcelare a terenului în loturi pe care se vor construi locuințe izolate.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Tendința este de extindere a fondului construit în această zonă.

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

Zona studiată nu este asigurată cu servicii;acestea sunt concentrate în zona centrală a localității.

Asigurarea cu spații verzi:

Spațiile verzi se propun în zonă în proporție de 40% din suprafața lotului.

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

Nu exista riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități:

Exista un anumit disconfort legat de faptul ca strazile nu sunt in intregime modernizate.

2.6.Echipare edilitară

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

In prezent in zona exista retea de alimentare cu energie electrica;celelalte utilitati:alimentarea cu apa,canalizare menajera,canalizare pluviala,telecomunicatii,retele de gaz se vor realiza pe parcurs;primaria are in derulare un plan de extindere retele de alimentare cu apa si canalizare menajera in toata comuna;astfel beneficiarii se vor bransa respectiv racorda treptat la aceste retele.

2.7. Probleme de mediu

a)Relația cadrul natural - cadrul construit:

In aceasta zona exista un echilibru intre cadrul natural si cel construit.

b)Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona.

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

Nu exista cai de comunicatie sau echipari edilitare care sa prezinte rscuri pentru aceasta zona.

d)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu exista valori de patrimoniu in aceasta zona.

e)Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu exista potential balnear sau turistic in aceasta zona.

2.8.Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:

Opțiunile populației și ale administrației publice locale coincid respectiv acestea sunt: menținerea și dezvoltarea zonei funcționale rezidențiale; acest lucru va duce la creșterea numărului de locuințe și ca o consecință la creșterea bugetului local.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ:

Parcelarea terenului prin crearea de loturi în vederea construirii de locuințe va permite beneficiarilor să exploateze mai optim terenul pe care îl dețin în proprietate, să mărească numărul construcțiilor din localitate, un lucru benefic atât pentru proprietari cât și pentru administrația publică locală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, arată că această zonă are potențial de dezvoltare în domeniul rezidențial.

3.2. Prevederi ale PUG

Actualul PUG al comunei Cetariu prevede pentru această zonă, funcțiune rezidențială cu dotări complementare locuirii funcțiune care corespunde realității.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare ale cadrului natural în zonă:

Se pot amenaja spații verzi, plantatii pentru mărirea stabilității terenului, cu efect estetic, peisager; relieful este de tip colinar; nu există în zonă oglinzi de apă; există spații plantate; există condiții favorabile de fundare ale terenului; condiții favorabile de climă pentru dezvoltarea urbanistică viitoare; zona nu prezintă potențial balnear-turistic.

3.4. Modernizarea circulației

În această zonă circulația se desfășoară pe drumuri publice.

Accesul la teren se face din drumul județean DJ 767. Având în vedere că terenul prezintă o anumită declivitate față de drumul județean este prevăzut cu un zid de sprijin din beton. Accesul la teren se propune la capatul din amonte al zidului de sprijin cu un drum având profilul stradal de 9,00 m care va intra în administrarea comunei ca drum public. Acesta va fi un drum de tip fundatură cu zonă de întoarcere la capatul lui. Deocamdată acest drum va deservei loturile rezultate din parcelarea terenului beneficiarului. După ce va deveni drum public va putea servi și terenul din partea de vest a zonei.

3.5.Zonificare funcțională - reglementări,bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propun următoarele:

Dezmembrarea parcelei identificate cu nr.cad.51436 în 8 loturi de teren cu suprafața minimă de 500,00 mp și front stradal de minim 15,00 m, pentru construirea de locuințe; aceste loturi vor fi dispuse pe una din laturile unui drum de tip fundatură cu profil stradal de 9,00 m prevăzut cu zonă de întoarcere la capatul lui. ,

Bilanțul teritorial de zonă se referă la ponderea construcțiilor, circulațiilor și spațiilor verzi din totalul terenului.

BILANT TERITORIAL:

Suprafața Construcții	1799,40 mp	30%
Suprafața Circulații	1799,40 mp	30%
Suprafața Spații verzi	2399,20	40%
Total	5998,00 mp	100%

Principalele reglementări urbanistice:

Terenul luat în studiu cu nr cad. 51436 se va parcela în 8 loturi pentru locuințe individuale de tip izolat/semicolective cu max. 2 unități locative iar un lot va avea funcțiunea de drum ;

Suprafața min./lot : 500,00 mp

Prin parcelarea terenului toate parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la strada, min. 15,00m
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la strada
- vor avea o formă regulată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragere 3,50m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri laterale: cu respectarea Codului Civil (0,60m; 2,00 m)

Retragere spate: min. 6,00m

POT max : 30% CUT max. : 0.9

Regim de înălțime: S/D+P; S/D+P+1E+M; S/D+P+2E, (S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă), și nu va depăși 8,00 m, în punctul cel mai înalt, la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, sau 12,00 m, în punctul cel mai înalt, la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație. Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuire la limita de proprietate se va realiza cu acord legalizat vecin de mejdie. Exceptie, daca gardul se executa pe proprietate la minim 5 cm de mejdia comuna.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea max. 80 cm si o parte transparenta, iar cele spre parcelele vecine vor fi transparente sau opace. Inaltime imprejmuire max. 2,00 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: Se propun lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări ale traseelor rețelelor de distribuție existente in functie de dezvoltarea rețelei de drumuri.

Canalizare: Se propun îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare.

Alimentare cu energie electrică: Se propune asigurarea necesarului de consum electric; se propun noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public.

Telecomunicații: Se propune extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV.

Alimentare cu căldură: Se propun sisteme de încălzire proprii prin folosirea energiei regenerabile; tipuri de combustibil, modernizări ale sistemelor de incalzire existente.

Alimentare cu gaze naturale: Se propun extinderi ale capacităților existente; facilitarea procedurii de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale.

Gospodărie comunală: Se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderea transportului în comun, construcții și amenajări specifice.

3.7. Protecția mediului

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc) se propun următoarele măsuri:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul din zona studiată este proprietate particulară și are o suprafață totală de 5998,00 mp. Categoria de folosință este «teren intravilan» cu funcțiunea «rezidențială».

În zona adiacentă există un canal de retenție ape pluviale care se propune a fi păstrat fără modificări.

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:

În prezent este prevăzută în PUG zona funcțională rezidențială; prin prezentul PUZ se urmărește menținerea funcțiunii rezidențiale.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- modernizarea infrastructurii existente(drumuri,echipare tehnico-edilitara)
- extinderea infratructurii existente,asfaltarea strazilor existente

Priorități de intervenție:

- modernizarea utilitatilor tehnico-edilitare existente
- extinderea utilitatilor tehnico-edilitare

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Propunerile prezentate respecta prvederile din P.U.G.al comunei Cetariu.

Prin acest studiu propunem parcelarea terenului in loturi de teren cu acces din drum public;in urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va da posibilitatea construirii de locuinte.

5. ANEXE

Avize obținute pe parcurs:Avize solicitate prin Certificatul de urbanism nr.638/08.09.2020

Intocmit
arh.Dorin-Florian LETEA



