ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 151 din 25.09.2025
privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.10970 din 21.07.2025, referatul de aprobare nr. 11087 din 23.07.2025 și proiectul de hotărâre nr. 11088 din 23.07.2025

Văzând cererea cu nr. 10345 din 07.07.2025 adresata de doamna Rad Carmen pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 11089/23.07.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152"

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor , modificată și completată prin Legea nr. 453/2001 și de art. 326 privind falsul în declarații din Codul Penal

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare,

Văzând avizele comisiilor de specialitate

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. c), art. 196 alin.(1) lit. a), art. 197, art.198, alin. (1), alin. (2) din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 9 voturi „pentru", 1 vot„împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 1 vot „abținere"(dna Erbașu Mihaela) din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152 în felul următor:

2.REGLEMENTARI :
Intravilan, Smin.=550.0mp. front stradal-min-1-4,50m, POTmax.=35.0%, CUTmax.=0.75; Regim de inaltime max S+P+E/M, cu Hmax.-12,0m: retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6.0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusi; retragcri laterale: min.3.0m pe o latură si cu respectare cod civil pentru restul si OMS 119/2014 pe cealalta latura; retragere spate-min.6,0m+respectare: amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3.0m, Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism: Hmax.imprejmuire teren-2,0m la stradă (transparent eu soclu opac cu hmax.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interloral incintei, conform anexei nr.5 din HG_525/1996 min.1loc/locuintă; zonă verde-min. 35% din suprafata lotului, conform plansei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmit de catre SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL,arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:
Accesul pictonal si auto se ya face din drumul public nou propus cu profil de 9.0m cu zona intoarcere care face legatura cu drumurile existente cu nr,cadastral 60649, str. Izvorului si drumul

din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12.0m. cu exceptia lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului.

-Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.

-Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

-Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Amplasamentul nu dispune de utilitati. Alimentarca cu energie electrica sf apă se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona pe cheltuiala beneticiarilor. canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderca retelei de caralizare,incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de teletonie mobila; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deseuri. prin contract cu firmă de salubrizare.

- **Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (I) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.**
- **1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.**
- **(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.**
- **(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.**
- **(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.**
- **(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.**
- **(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, <u>retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire</u>, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.**

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

Art.2- Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărari se incredințează Compartimentului Urbanism.

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

- Instituția Prefectului-Județul Bihor;
- Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
- Compartimentului Urbanism
- Afișare pe site-ul propriu
- La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PAPP GYORGY

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.151/25.09.2025

Nr.crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii 1)s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată	25.09.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	25.09.2025	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)		
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)		
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)		
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

1)Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie."

2)Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3)Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

4)Art. 197 alin. (4): "Hotărârile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5)Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6)Art. 198 alin. (1): "Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică."

7)Art. 199 alin. (2): "Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11089...din.23.07.202.5

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 23.07.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 23.07.2025, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11088/23.07.2025 **privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN** și raportul de specialitate nr.10970/21.07.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii august, anul 2025.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Publicat la data de : 23.07.2025

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 23.07.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11088/23.07.2025 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

Documentația poate fi consultată pe site-ul www.paleu.ro și la avizierul de la sediul instituției noastre din localitatea Paleu, nr.18, comuna Paleu, de unde proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază unei solicitări adresate biroului de registratură al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 25.08.2025 ora 15.

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria@paleu.ro
- prin poștă, pe adresa: **Satul Paleu, nr.18, Comuna Paleu;**
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa anterior menționată, între orele 07.30-15:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției www.paleu.ro

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:
Telefon: 0259 451 007,
E-mail: primaria@paleu.ro , persoană de contact: Iakob Vilma-secretar general
Vă invităm să consultați documentele aflate în transparență decizională:

- Proiect de hotărâre
- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11088 din 23.07.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Văzând cererea cu nr. 10345 din 07.07.2025 adresata de doamna Rad Carmen pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor , modificată și completată prin Legea nr. 453/2001 și de art. 326 privind falsul în declarații din Codul Penal

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. c), art. 196 alin.(1) lit. a), art. 197, art.198, alin. (1), alin. (2) din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulteriorare

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, în felul următor:

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=550.0mp. front stradal-min-1-4,50m, POTmax.=35.0%, CUTmax.=0.75; Regim de inaltime max S+P+E/M, cu Hmax.-12,0m: retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6.0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusi; retragcri laterale: min.3.0m pe o latură si cu respectare cod civil pentru restul si OMS 119/2014 pe cealalta latura; retragere spate-min.6,0m+respectare: amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3.0m, Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism: Hmax.imprejmuire teren-2,0m la stradă (transparent eu soclu opac cu hmax.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interloral incintei, conform anexei nr.5 din HG_525/1996 min.1loc/locuintă; zonă verde-min. 35% din suprafata lotului, conform plansei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmit de catre SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL,arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul pictonal si auto se ya face din drumul public nou propus cu profil de 9.0m cu zona intoarcere care face legatura cu drumurile existente cu nr,cadastral 60649, str. Izvorului si drumul din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12.0m. cu exceptia lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului.

- Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.

- Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Amplasamentul nu dispune de utilitati. Alimentarca cu energie electrica sf apă se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona pe cheltuiala beneticiarilor. canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderca retelei de caralizare,incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de teletonie mobila; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deseuri. prin contract cu firmă de salubrizare.

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11087 din 23.07.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Văzând cererea cu nr. 10345 din 07.07.2025 adresata de doamna Rad Carmen pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor , modificată și completată prin Legea nr. 453/2001 și de art. 326 privind falsul în declarații din Codul Penal

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. c), art. 196 alin.(1) lit. a), art. 197, art.198, alin. (1), alin. (2) din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulteriorare

SE APROBA

Art.1- PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, în felul următor:

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=550.0mp. front stradal-min-1-4,50m, POTmax.=35.0%, CUTmax.=0.75; Regim de inaltime max S+P+E/M, cu Hmax.-12,0m: retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6.0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusi; retragcri laterale: min.3.0m pe o latură si cu respectare cod civil pentru restul si OMS 119/2014 pe cealalta latura; retragere spate-min.6,0m+respectare: amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3.0m, Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism: Hmax.imprejmuire teren-2,0m la stradă (transparent eu soclu opac cu hmax.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interloral incintei, conform anexei nr.5 din HG_525/1996 min.1loc/locuintă; zonă verde-min. 35% din suprafata lotului, conform plansei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmit de catre SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL,arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul pictonal si auto se ya face din drumul public nou propus cu profil de 9.0m cu zona intoarcere care face legatura cu drumurile existente cu nr,cadastral 60649, str. Izvorului si drumul din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12.0m. cu exceptia lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului.

- Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.

- Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea

executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Amplasamentul nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrica sf apă se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona pe cheltuiala beneticiarilor. canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderea retelei de caralizare,incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de teletonie mobila; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deseuri. prin contract cu firmă de salubrizare.

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304614
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 10970 din 21.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

Prezenta lucrare depusă cu nr. 10345 din 07.07.2025, proiect intocmit de arh. IOAN DAN I.COSTA., specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 860 din 18.12.2025, eliberat de Consiliul Judetean Bihor, la initiativa lui **RAD CARMEN** cu domiciliul

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 63045, 54152** aprobarea:

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

1.SITUATIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - terenul identificat cu nr. Cad. **54152** înscris în CF **54152** în suprafață de **6066** metri pătrați și terenul identificat cu nr. Cad. **63045** înscris în CF **63045** în suprafață de **7963** metri pătrați în acte și măsurată **7957** metri pătrați; ambele având categoria de folosință ARABIL

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L2** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală constituită.

2.REGIM JURIDIC

SITUAREA TERENULUI: intravilan conf. PUG Paleu,

DREPTUL DE PROPRIETATE- **1) RAD ADRIAN IOAN,** și soția **2) RAD CARMEN**, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară **54152** si **1) SALAK ȘTEFAN,** necăsătorit, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară **63045**.

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela studiata, terenul cu numar cadastral **63045, 54152** în suprafața de 14023, Terenul identificat cu nr. Cad **54152 nu are acces direct sau prin servitute la un drum public.** Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. **63045** are acces auto și pietonal pe latura sudică din nr. Cad **60649** proprietate com. Paleu- categoria de folosinta DRUM, cu o tramă stradală in dreptul pacelei de 3,6 metri. Prin documentațiile de urbanism aprobate drumul este reglementat la secține de 12.00m, se invecineaza la SUD : ciu drum de acces si apoi teren arabil aflat in intravilan, la EST si SUD, zona locuinte pe teren aflat in intravilan.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) - - terenul este situat în **UTR 4 Săldăbagiu de Munte, subzona functionala L2**

L2 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E/ M)**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- **POT max = 25 %, CUT max = 0,75,** suprafata parcele **minim = 500 mp**, front stradă – minim 14 metri

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea unei autorizații de construire pe acest teren, aceasta se va putea obține numai după elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

5.ACCESUL -Terenul identificat cu nr. Cad 54152 **nu are acces direct sau prin servitute la un drum public.** Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. **63045** are acces auto și pietonal pe latura sudică din nr. Cad **60649** proprietate com. Paleu- categoria de folosinta DRUM, cu o tramă stradală în dreptul pacelei de 3,6 metri. Prin documentațiile de urbanism aprobate drumul este reglementat la secține de 12.00m.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilitate publică, de nici un tip.

Exista posibilitatea de extindere de retele de utilitati de tip alimentare cu energie electrică, apa potabila și canal menajer, gaze naturale, cablu TV/ internet.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Certificat de Urbanism - nr. 860 din 18.12.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu
- Intenție elaborare **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE** judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, aprobat cu HCL nr.27 din 28.02.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 13 din30.04.2025 eliberat de Consiliul Judetean Bihor
- Procura Speciala intre Sallak Istvan si Rad Carmen, incheiere nr. 26 anul 2025 luna ianuarie ziua 09 notar public Garba Cornel
- Notificare SANEPID nr. 123/II.A/01.04.2025
- Aviz Drumuri Comunale nr. 55 din 21.03.2025
- Agentia pentru protectia mediului – Garda Forestiera Oradea nr.3184/ 21.03.2025
- Aviz de coexistenta CAO nr. 15964 din 11.04.2025
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6020250302286 / 21.03.2025
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 714 din 30.04.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.6854 din 24.06.2025 și etapa II nr.8113 din 24.06.2025 pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE ,** judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152
- Plan de actiune
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania OP 37 din 07.07.2025 Banca Transilvania - CID ARHITECT DAN COSTA SRL.
- Avizul Arhitectului Șef nr 57 din sedinta CTUAT din data 04.07.2025, înregistrată cu nr.19538 / 04.07.202518.06.2025, eliberat de Consiliul Judetean Bihor.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10970 din. 21.07.2025

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea terenblui in 19 loturi: 18 pentru locuinie individuale si sau cuplate, insiruite si un lot pentru drum nou de acces si reglementarea drumurilor de acces existente la un profil de 12,0m.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=550.0mp. front stradal-min-1-4,50m, POTmax.=35.0%, CUTmax.=0.75; Regim de inaltime max S+P+E/M, cu Hmax.-12,0m: retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6.0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusi; retragcri laterale: min.3.0m pe o latură si cu respectare cod civil pentru restul si OMS 119/2014 pe cealalta latura; retragere spate-min.6,0m+respectare: amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3.0m, Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism: Hmax.imprejmuire teren-2,0m la stradă (transparent eu soclu opac cu hmax.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interloral incintei, conform anexei nr.5 din HG_525/1996 min.1loc/locuintă; zonă verde-min. 35% din suprafata lotului, conform plansei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmit de catre SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL,arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul pictonal si auto se ya face din drumul public nou propus cu profil de 9.0m cu zona intoarcere care face legatura cu drumurile existente cu nr,cadastral 60649, str. Izvorului si drumul din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12.0m. cu exceptia lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului.

- Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.
- Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Amplasamentul nu dispune de utilitati. Alimentarca cu energie clectrica sf apă se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona pe cheltuiala beneticiarilor. canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderca retelei de caralizare,incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de teletonie mobila; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deseuri. prin contract cu firmă de salubrizare.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10970 din 21.07 2025

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

ROMANIA COMUNA PALEU CIF: 15304644 JUDETUL BIHOR

COMPARTIMENT URBANISM
Responsabil Urbanism
Arh. Dipl. Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S..

Achitat taxa de 150 lei, conform chitanței nr. 544 din 18 iulie 2025

Direcția Arhitect Șef
Nr.19538 04.07.2025

Ca urmare a cererii adresate de **RAD CARMEN** cu domiciliul sediul"2)

e-mail, înregistrată la nr.19538 din 26.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 57 din ședința CTUAT din data 04.07.2025

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Parcelare teren pentru amplasare locuințe, sat. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, comuna PALEU, județul Bihor,** generat de imobilul *4) cu nr.cadastrale 63045 și 54152 în suprafață totală de 14023.0mp. **sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, str. Izvorului, com. PALEU**, Jud.Bihor

Inițiatori: **RAD CARMEN, RAD ADRIAN-IOAN, SALAK STEFAN**

Proiectant: arh. IOAN DAN I COSTA., specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.

I. Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: terenul cu numărul cadastrale 54152 și 63045, cu categoria de folosință arabil, este situat în intravilanul localității Paleu, delimitat la N-de drum public cu nr. cadastral 60649 - str. Izvorului, la V și la E de proprietăți private-libere de construcții, destinate locuirii și la S-de drum public cu nr.topo 1410. Accesul se realizează din drumurile publice cu nr. cadastrale 60649, str. Izvorului și cel cu nr.topo 1410.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr. UTR nr.4 Săldăbagiu de Munte-Zonă de locuințe L2-zonă locuințe propusă pe bază de PUZ (HCL PALEU nr.27/28.02.2025-intentie elaborare PUZ)

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. Propuse: UTR nr.4 Săldăbagiu de Munte Zonă de locuințe individuale și cuplate, înșiruite, cu funcțiuni complementare

Terenul studiat cu nr.cadastrale 54152 și 63045, este teren intravilan, având o suprafața totală de 14023,mp, categoria de folosință arabil. Se propune parcelarea terenului în 19 loturi: 18 pentru locuințe individuale și sau cuplate, înșiruite și un lot pentru drum nou de acces și reglementarea drumurilor de acces existente la un profil de 12,0m. **Reglementări: Intravilan. Smin.=550,0mp. front stradal-min-14,50m. POTmax.=35,0%. CUTmax.=0,75; Regim de înălțime max. S+P+E/M. cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6,0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusă: retrageri laterale: min.3,0m pe o latură și cu respectare cod civil pentru restul și OMS 119/2014 pe cealaltă latură; retragere spate-min.6,0m+respectare; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate și cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuință; zonă verde-min. 35% din suprafața lotului, conform planșei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-întocmită de către SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL, arh. IOAN DAN COSTA.**

- circulații și accese: Accesul pietonal și auto se va face din drumul public nou propus cu profil de 9,0m cu zonă întoarcere care face legătura cu drumurile existente cu nr.cadastral 60649, str. Izvorului și drumul din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12,0m, cu excepția lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică și apă se va face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor, canalizare prin rezervor vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare, încălzirea prin centrală termică proprie; 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 salubrizare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.07.2025 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, **dovada juridică a accesului la parcele-extras de carte funciară cu teren aflat în proprietatea Comunei Paleu, domeniu public cu categoria de folosință drum, pentru drumul nou propus cu profil**

de 9,0m și reglementarea profilului străzilor existente la 12,0m, respectarea zonei de protectie la liziera de pădure, Legea nr.46/2008-Cod Silvic.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.860 din 18.12.2024, emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALIA

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Manolache S ex
Fișă 1+1 data 27.06.2025

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15904644

Nr. 15223 din 18.12.2024 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 860 din 18.12.2024

În scopul: P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

Ca urmare a cererii adresate de RAD CARMEN cu domiciliul în înregistrată cu nr. 15223 din 14.11.2024;

pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, jud. Bihor, identificat prin C.F. 63045 și 54152 cu nr. Cadastral 63045 și 54152.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungită prin H.C.L. nr.47/23.05.2017. 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 IMOBILULUI: intravilan/extravilan conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE - 1) RAD ADRIAN IOAN,
2) RAD CARMEN, cota 1/1. conform extrasului de carte funciară 54152.
și
1) SALAK ȘTEFAN, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară 63045.

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA- ZONA cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - terenul identificat cu nr. Cad. 54152 înscris în CF 54152 în suprafață de 6866 metri pătrați și terenul identificat cu nr. Cad. 63045 înscris în CF 63045 în suprafață de 7963 metri pătrați în acte și măsurată 7957 metri pătrați; ambele având categoria de folosință ARABIL

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: L2 – locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime pe terenuri propuse pentru parcelare, cu trama stradală constituită.

RANGUL LOCALITĂȚII: IV – reședință de comună, conform pct 9alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

ROMÂNIA COMUNA PALEU

3. REGIMUL TERITORIAL
INFORMAȚII:
- cond. PUG Palas (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 25.05.2017)
- terenul este situat în UTR 4 (Intravilanul de bloc), subzona funcțională L2
L2 - zone de locuințe propriu-zise, cu tesut stradal consolidat, pe bază de PUZ sau PUD
- se admit construcții de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (D+P+2E/M)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafața parcelei minim = 500 mp, front stradal – minim 14 metri
REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE APERENTE: dacă nu va fost eliberată unui autorizații de construire pe acest teren, aceasta se va putea obține numai după elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G Palas, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.
UTILITĂȚI: terenul nu dispune de utilități. Pe domeniul public se găsesc următoarele utilități: rețea de apă CAC, Rețea energie electrică.
ACCESE: Terenul identificat cu nr. Cad 54153 nu are acces direct sau prin servitute la un drum public. Terenul identificat cu nr. C.P. / Cad. 48046 are acces auto și pietonal pe latura sudică din nr. Cad 48649 proprietate com. Palas- categoria de folosință DRUM, cu o lățime stradală în dreptul parcelei de 3,5 metri. Prin documentațiile de urbanism aprobate drumul este suplimentat la minim de 12,00m.
- Conform adresei ISU Călărași, înregistrată la primăria Palas cu nr 4735 din 02.07.2018 avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Palas, Ostoia, Stâlpi și Spinu, situate în vecinătatea zonei vestice a județului, sunt grupate cu probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studiere amplă a zonelor de risc.
Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în conformitate cu respectarea prevederilor din HGR. 525/1996; Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de întocmire și conținut a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); Ord. OMS nr 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Palas. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT; retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Silker și se va figura limita intravilanului.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE

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

4. OBLIGAȚIILE 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 BRĂILA- JUD. BRĂILA, LOC. ORAȘUL, B-DUL BACIA, NR. 36A, 810464, Telefon: 0239-644.550; Fax: 0239-696.580 E-mail: apm@apmbr.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 Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se stabilesc următoarele obligații de a asigura respectarea următorilor de către persoanele care solicită și obțin, după caz, autorizația de construire/autorizația de prelucrare/autorizația de funcționare pentru investiții publice/private în care proiectele supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de analiză a necesității de evaluare a impactului asupra mediului se declanșează după emiterea certificatului de urbanism, odată cu depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea autorizării categoriilor de proiecte la procedura de evaluare a impactului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește conținutul cadrului de referință al proiectului, conținutul raportului privind impactul asupra mediului, organizarea consultării publicului și locul/locurile unde pot fi vizionate informațiile referitoare la proiect. Titularul are obligația de a furniza informații în scris autorității competente pentru protecția mediului cu privire la conținutul cadrului de referință al proiectului.
În acest context:

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 demersului procedural de realizare a raportului asupra mediului (pașii 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 obligativitatea evaluării impactului asupra mediului pe parcursul etapei a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea acordului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism cât și 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:

-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 emise prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructurile:

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telecomunicații ☐ Acord proprietari vecini direct afectați(dacă este cazul)

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Dovadă juridică a accesului la rețea(dacă este cazul)

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

3. Avizele specifice ale administrației publice și ale serviciilor descentralizate ale acesteia:

☐ Aviz Direcția Comunală ☐ Aviz Agenția de Protecția Mediului ☐ Acord luare proprietate

☐ Aviz Operatorului ☐ Aviz Arhitect Șef al CJR ☐ H.C.L. pentru faza P.U.Z.

☐ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

☐ P.U.Z.

☐ documentație de plată a taxelor legale: Taxa RUR, taxa HCL

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicat în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Semenyi Ladovic

L.Ș.... ....

ROMÂNIA COMUNA PALEU Județul Sălaj

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma.

L.Ș..... ...

ÎNTOCMIT
Bot Alexandra Șerban

L.Ș... .....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.Ș

Achitat taxa de 72,45 lei, conform chitanței nr. 9470 din 14 noe. 2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
14893/05.05.2025

Aprobat
Președintele Consiliului Județean,
MIRCEA-MĂLAN

Ca urmare a cererii adresate de RAD CARMEN cu domiciliul în [redacted]

/fax e-mail ..... înregistrată la nr.14893 din 15.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 13 din ședința CTUAT din data 30.04.2025

pentru PUZ – Parcelare teren pentru amplasare locuințe, sat. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, comuna PALEU, județul Bihor, generat de imobilul cu nr. cadastrale 54152, 63045 în suprafață totală de 14923,0mp, situat în sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, str. Izvorului, com. PALEU, cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: între limita administrativă Oradea și terenul dintre drumurile de acces învecinate.

2. Conform anexei*5) la prezentul aviz, terenul cu nr. cadastrale 54152 și 63045 cu categoria de folosință arabil, este în intravilan, delimitat la N-de drum public cu nr.cadastral 60649=str. Izvorului, la V și la E de proprietăți private-libere de construcții, destinate locuirii și la S-de drum public cu nr.topo 1410. Accesul se realizează din drumurile publice cu nr. cadastrale 60649, str. Izvorului și cel cu nr.topo 1410.

3.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan,pentru funcțiunea-UTR nr.4 Săldăbagiu de Munte-Zonă de locuințe individuale și/cuplate, înșiruite, cu funcțiuni complementare (HCL PALEU nr.27/28.02.2025-inițiere elaborare PUZ)

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

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - se propune parcelarea terenului în 19 loturi: 18 pentru locuințe individuale și un lot pentru drum nou de acces și reglementarea drumurilor de acces existente la un profil de 12,0m. Reglementări: intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,75; Regim de înălțime max. S+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-lot.nr.1-min.6,0m de la str. Izvorului, iar restul loturilor-min.4,50m de la strada nou propusă; retrageri laterale: min.2,0m dreapta și stânga pentru loturile nr. 1 și 18 și cu respectare cod civil pentru restul și OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=48mp; garajele-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=90cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate și cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuință; zonă verde-min. 30-45% din suprafața lotului, conform planșei U/03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-întocmită de către SC CID ARHITECT DAN COSTA SRL, arh. IOAN DAN COSTA.

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

Acces în drum, se vor studia utilitățile publice necesare funcționării, retrageri față de drum, nr. parcaje conform HG 525/1996. Accesul la parcelele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m cu zonă întoarcere care face legătura cu drumurile existente cu nr.cadastral 60649, str. Izvorului și drumul din sud cu nr.topo 1410 propuse pentru un profil de 12.0m. cu excepția lot.nr.1 care va avea acces din str. Izvorului. Alimentarea cu energie electrică și apă se va face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor, canalizare prin rezervor vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în comunere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare.

5. Capacitățile de transport admise- conform administrator drum

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

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale - cele menționate în certificatul de urbanism și dovada juridică a accesului la parcele-extras de carte funciară cu teren aflat în proprietatea Comunei Paleu, domeniu public cu categoria de folosință drum, pentru drumul nou propus cu profil de 9,0m și reglementarea profilului străzilor existente în 12,8m, respectarea zonei de protecție la liziera de pădure. Lepra

nr.44/2000-Cod Silvic și plan de aplicare conform art.48(3) din Ordin 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 și PUZ elaborat în format analog și digital (plane scrise și desenate) pe suport topografic realizat în sistem proiecție stereografică 1970, actualizat pe baza unor măsurători în sistem conform Ordin 564 din 15.03.2023 cu intrare vigoare 1.01.2025.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.869/ 18.12.2024 emise de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit [illegible] ex.
Nota 331 [illegible]

CID
ARHITECT
DAN COSTA
Oradea,Gh.Dima 6
Mobil: 0744/ 522305
Nr. 32 .din 2024

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : ***PUZ PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE***
Loc. Săldăbagiu de Munte , comuna Paleu nr.cad.63 045 și nr.cad.54 152

Beneficiar : RAD CARMEN , RAD ADRIAN IOAN, SALAK STEFAN

Proiectant : S. C. CID ARHITECT DAN COSTA SRL

Data elaborării : decembrie 2024

JUDEȚUL B
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 57 DIN 04.07.25
ARHITECT

1.2.Obiectul PUZ :

Solicitări ale temei -program :

În urma temei program acordate între prolectant si beneficiar , s-a concretizat obiectul prezentei lucrări , care constă în parcelarea unei suprafete totale de 14 023,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, înșiruite . Perimetrul studiat se găsește în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte nr.cad. 63 045 și nr.cad.54 152.

Reglementările propuse prin prezenta documentație sunt fondate pe Certificatul de urbanism nr. 860 din 18.12.2024 emis de Primăria Comunei Paleu, județul Bihor.

DOCUMENTATIA PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL SE INTOCMESTE in conformitate cu legislatia din domeniu , în vigoare, cu preponderentă Ordinul MLPAT176/N/2000 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000, Legea 50/1991 republicată în 2004 cu modificările și completările uletrioare, Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, O.U 100/2016.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitătii pentru zona studiată:

Programul de dezvoltare al localitătii este concretizat în Planul urbanistic general si Regumanetul local de urbanism existente . Acestea includ prevederi

pentru zona studiată şi anume încadrarea în intravilanul localitatii în **UTR 4 -subzona L2 -zonă locuințe .**

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

La baza prezentei documentatii s-au luat în considerare următoarele studii anterioare :

- Planul urbanistic general al localitătii
- Regulamentul local de urbanism ,

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ :

Concominet cu prezenzul plan urbanistic zonal , s-a efectuat un plan cadastral vizat OCOT , pentru identificarea perimetrului studiat .Acesta este anexat la documentatie.

Terenul este liber de constructii

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1.EVOLUTIA ZONEI :

Caracteristici semnificative ale zonei ,relationate cu evolutia localitătii :

De-a lungul istoriei , asezământul s-a dezvoltat treptat , evolutia lui fiind legată de emanciparea cetătii si apoi a orasului Oradea.Începând cu mijlocul anilor 1900 si cu dezvoltarea industriei usoare si a serviciilor , în cadrul zonei, atat perimetrul actual al comunei si satul Săldăbagiu De Munte cat si zonele limitrofe încep să resimtă foarte usor aceste lucruri.

Potential de dezvolatre:

Potentialul de dezvolate al localitătii este moderat.

Resursele de muncă principale sunt cele de pe plan local , respectiv activitătile economice , comertul si serviciile .

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE :

Pozitia zonei fată de intravilanul localitătii :

Zona luată în studiu se află în intravilanul localitătii.

AVIZ 57 04.07 25

Vecinătătile terenului sunt :

- **la sud :** drumul de acces si apoi teren arabil aflat în intravilan .
- **la est si est şi sud** zonă locuințe pe teren aflat în intravilan .

Teritoriul studiat are o suprafată totală de 14023,00 mp.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei , accesibilitătii cooperării în domeniul edilitar ,servirea cu institutii de interes general:Prin prezenta documentatie se urmăreste parcelarea perimetrului studiat în loturi individuale pentru construirea de locuinte .

Referitor la cooperarea în domeniul edilitar , se va propune extinderea retelei de alimentare cu apă a comunei si a energiei electrice, pentru deservirea locuintelor ce urmează a fi construite în perimetrul parcelat cu acest scop.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :

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

Reliefut în zona studiată are configurația de pantă ascuns, conform planșei cu ridicare topografica anexata.

Perimetrul ce urmează a fi lotizat , în prezent are destinația de arabil în intravilan.

Nu avem rețea hidrografică nici în intravilanul limitrof si nici pe terenul studiat.

2.4.CIRCULATIA :

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

În cadrul comunei , circulația se face pe căi rutiere parțial modernizate parțial.Aceste necesită reparații în proporție de 25 % .

De asemenea se impune modernizarea drumurilor situate limitrof noilor loturări , realizarea de acostamente si șanțuri pentru ape meteorice, apoi asfaltare pe toată lungimea.

Pentru circulația pietonală , în prezent există în cadrul intravilan al comunei străzi cu trotuare .

Transportul călătorilor se face cu autobuze si mijloace proprii , autoturisme si microbuze.

Cu ocazia dezvoltării acestor noi zone de locuințe si amplasarea unor obiective de deservire a acestora se va trece la modernizarea străzilor existente si crearea noilor străzi așa cum urmează în capitolul pentru propuneri si conform planșelor anexate.

De asemenea se va avea în vedere efectuare unor amenajări pentru eliminarea punctelor critice existente pe trasee, respectiv a punctelor de conflict.

Capacitatea de transport , greutăți 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.

Capacitatea de transport si greutățile în fluența circulației , se reduc la mijlocul de transport în comun , autobuzul , precum si la mijloacele de transport proprii ale cetățenilor , sens în care nu se pune problema unor greutăți în fluența circulației si nici a incomodării între tipurile de circulație.

Funcțiunea zonei va fi de locuințe si funcțiuni complementare , fără funcțiuni industriale sau de altă natură care ar putea fi semnificative referitor la incomodarea circulației.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent , zona studiată are o funcțiune definită în UTR 4.Terenul este destinația de arabil în intravilan si parcelele studiate sunt în proprietatea privată a beneficiarilor.

Relații între funcțiuni

Conform Regulamentului zonării funcționale al comunei Palau terenurile studiate se găsesc în UTR 4 subzona L2 si au funcțiunea stabilită prin PUG de locuire.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul .

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

În prezent zona propusă pentru parcelare nu este dotată cu servicii.Pentru corelarea cu zonele vecine , în urma parcelării s-a studiat posibilitatea conectării la serviciile cuprinse în vetrele proxime mentionate.

Asigurarea cu spatii verzi:

Zona de locuinte propusă nu are o întindere atît de mare încît să impună amenajarea unei zone de agrement ,avîndu-se în vedere caracterul zonei.

Principalele disfuctionalităti:

Nu putem discuta despre disfunctionalităti majore.

Putem aminti intravilanul limitrof legat prin căi de comunicatie precare., care se cer modernizate si extinse.

2.6.EHIPAREA EDILITARĂ :

Stadiul echipării edilitare a zonei , în corelare cu infrastructura localităţii (debite si retele de distributie apă potabilă, retele de canalizare , retele de transport energie electrică, retele de telecomunicatie,surse si retele alimentare cu căldură,posibilităti de alimentare cu gaze naturale):

Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitaii .

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat.

57 04.07 125

2.7.PROBLEME DE MEDIU :

Relatia cadru natural -cadrul construit:

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

Cadrul natural în situatia noastră este cel de teren arabil.

Cadrul construit va fi cel de locuinte unifamiliale pe parcele individuale.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice :

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

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

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie:

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic :
Perimetrul studiat nu are potential balnear si nici turistic.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI :
In conformitate cu legislatia in vigoare , se va face informarea populatiei.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :
Studiile elaborate anterior sunt :
-Planul urbanistic general al localitatii
- Regulamentul local de urbanism ,
Prevederile acestor reglementări impun parcelarea intravilanului existent cu destinatia de locuinte prin documentatii de urbanism.

3.2.PREVEDERI ALE PUG:
PUG aprobat prevede dezvoltarea infrastructurii zonei , si extinderea cailor de comunicatie.Perimetrul studiat se afla in intravilanul comunei Palau est Stâlpu de Munte.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :
Tema de proiectare stabilită de comun acord cu proprietarul prevede parcelarea intregului perimetru studiat pentru amplasarea unor locuinte.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI :
Organizarea circulatiei si a transportului in comun :
Transportul in comun se va extinde daca este posibil, pentru a acoperi perimetrul studiat.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ -REGLEMENTĂRI.,
BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI:
Prezenta lucrare reglementeaza urmatoarele:
-parcelarea unei suprafete totale de 14 023,00 mp de teren cu scopul de a construi locuinte individuale și sau cuplate, înșirate
-perimetrul studiat va prelua caracteristicile UTR 4 – zona L2 și se va constitui baborsa locuințe individuale și /sau cuplate, înșirate, cu funcțiuni complementare.
-In urma parcelarii vor rezulta un numar totul de 20 loturi din care de 18 loturi pentru construire locuinte precum si 2 loturi destinate cailor de acces

LOTURILE 1-18, PROPUSE PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE individuale și sau cuplate, înșirate VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:
-suprafata minima de lot propusa va fi de 550 ,00 mp
-frontul stradal propus va fi de minim 14,50 metri
-limite de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:
-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada propusă care va avea profil de 9,00m și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului
-retragerile laterale se vor face cu respectarea Codului Civil și cu excepția loturilor 1 și 18 care vor avea următorale prevederi :
-minim 2,00 metri dreapta și stânga pentru lotul numerotate cu 1

-pentru lotul 18 retragere dreapta minim 6 m de la drumul propus cu profil de 12,00 metri și respectare Cod Civil pe marginea stângă
-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi
-regimul de inaltime maxim admis va fi S+P+E/M .
-POT maxim va putea ajunge la 35% iar CUT maxim la 0,70.

PENTRU lotul 19 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele prevederi :
-profil drum nou propus va fi de 9,00 m
-lotul are o suprafață totală de 3466,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public
-acest lot se compune din :
-185,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului, în dreptul parcelei studiate
-3074,00 mp, terenul necesar pentru crearea drumului nou propus cu profil de 9,00 metri
-207,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii limitrofe laturii nord, în dreptul parcelei studiate

PENTRU lotul 20 cu funcțiunea alveolă carosabil ce compune drumul se vor aplica următoarele prevederi :
-lotul are o suprafață totală de 53,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public
-menționăm că această alveola va fi utilizată până la momentul în care se va modernize drumul de acces cu profil de 12,00 metri la limita laturii nord. După ce acest drum va deveni functional , alveola va fi redată în proprietatea beneficiarului și suprafața de 53,00 mp se va alipi lotului cu numărul 18

<u>Alte prevederi :</u>
-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat
-garajele se vor amplasa la distanța de minim 6,00 metri de la aliniament
-pentru spații verzi se va aloca un minim de 35% din incintele rezultate
-se va amenaja un loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
-anexele se vor amplasa pe parcelele rezultate cu respectare Cod Civil
-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafața de 20% din totalul terenului
-pentru alei pietonale și platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafața de 10% din totalul terenului.
-se va respecta limita de protecție la lizieră pădurii de 50,00 metri, zonă în care construcțiile vor fi edificate conform Codului Silvic, Legea 46 din 2008 și după obținerea avizului de la instituțiile abilitate

<u>3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE :</u>

În prezent terenul supus atenției are alimentare cu apă curentă pe drumul de acces fiindcă pe latura sud.Se propune extinderea acestei rețele în perimetrul studiat.

Canalizarea construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la bazin vidanjabil în prima etapă, până când se va extinde în zonă canalizarea localității.

Încălzirea se va face cu centrală termică proprie.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeua localității. Aceasta este extinsă pe drumul de acces și se va prelungi la fiecare parcelă nou propusă.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI:

Din punct de vedere al protecției mediului , pentru zona de locuințe propusă se vor avea în vedere următoarele aspecte:

-diminuarea până la eliminare a surselor de poluare din emisii și deșeuri
-prevenirea producerii riscurilor naturale
-epurarea și preepurarea apelor uzate
-depozitarea controlată a deșeurilor în spații special amenajate de către primăria localității
-plantarea de zone verzi
-organizarea sistemelor de spații verzi în limita posibilităților
-eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

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

4.CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMETAȚIE REGLEMENTEAZĂ URMĂTOARELE:

-parcelarea unei suprafețe totale de 14 023,00 mp de teren cu scopul de a construi locuințe individuale și sau cuplate, înșiruite
-perimetrul studiat va prelua caracteristicile UTR 4 – zona L2 și se va constitui zonă cu locuințe individuale și/sau cuplate, înșiruite cu funcțiuni complementare
-în urma parcelării vor rezulta un numar total de 20 loturi din care de 18 loturi pentru construire locuințe precum și 2 loturi destinate căilor de acces

LOTURILE 1-18, PROPUSE PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE individuale și sau cuplate, înșiruite VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafața minimă de lot propusa va fi de 550 ,00 mp
-frontul stradal propus va fi de minim 14,50 metri
-limita de implant a construcțiilor va avea următoarele caracteristici:
-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada propusă care va avea profil de 9,00m și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului

-retragerile laterale se vor face cu respectarea Codului Civil și cu excepția loturilor 1 și 18 care vor avea următoarele prevederi :

-minim 2,00 metri dreapta și stânga pentru lotul numerotate cu 1

-pentru lotul 18 retragere dreapta minim 6 m de la drumul propus cu profil de 12,00 metri și respectare Cod Civil pe mențiile stânga

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi

-regimul de înălțime maxim admis va fi S+P+EM .

-POT maxim va putea ajunge la 35% iar CUT maxim la 0,75.

PENTRU lotul 19 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele prevederi :

-profil drum nou propus va fi de 9,00 m

-lotul are o suprafață totală de 3466,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public

-acest lot se compune din :

-185,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului, în dreptul parcelei studiate

-3074,00 mp, terenul necesar pentru crearea drumului nou propus cu profil de 9,00 metri

-207,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii limitrofe laturii nord, în dreptul parcelei studiate

PENTRU lotul 20 cu funcțiunea alveolă carosabil ce compune drumul se vor aplica următoarele prevederi :

-lotul are o suprafață totală de 53,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public

-menționăm că această alveolă va fi utilizată până la momentul în care se va moderniza drumul de acces cu profil de 12,00 metri la limita laturii nord. În Etapa 2, după ce acest drum va deveni funcțional, alveola va fi redată în proprietatea beneficiarului și suprafața de 53,00 mp se va alipi lotului cu numărul 18

<u>Alte prevederi :</u>

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

-garajele se vor amplasa la distanță de minim 6,00 metri de la aliniament

-pentru spații verzi se va aloca un minim de 35% din suprafața rezultată

-se va amenaja un loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-anexele se vor amplasa pe parcelele rezultate cu respectare Cod Civil

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafața de 20% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafața de 10% din totalul terenului.

-se va respecta limita de protecție la liziera pădurii de 50,00 metri, zonă în care construcțiile vor fi edificate conform Codului Silvic, Legea 46 din 2008 și după obținerea avizului de la instituțiile abilitate
-referitor la finisajele constructiilor propuse , subliniem că acestea vor avea un nivel calitativ ridicat
-modul de integrare al investitiei va fi supus atentiei Consiliului Local al Comunei Paleu
-prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumata de primaria localitatii si se va face in paralel informarea populatiei , in conformitate cu legislatia in vigoare
-beneficiarul prezentei lucrări își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare cu referire la informarea populației :vor fi notificati în scris vecinii direct afectati iar propunerea de amplasare a constructiilor noi va fi afisata la sediul primariei, precum si pe site pe internet
-se vor respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu
-se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor

- POT maxim propus = 35,00 %
- CUT maxim popus = 0,75 .

Echiparea edilitară a fiecărui lot se va face pe cheltuiala proprietarului.

Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 57 DIN 04.07.2025
ARHITECT

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

Prescriptii generale

I.DISPOZITII GENERALE

a.-Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesa de baza pentru aplicarea PUZ , acesta prezentînd detaliile reglementărilor din PUG , fiind o prezentare a construibilitătii si utilizării terenului.

Prevederile RLU sunt obligatorii pentru perimetrul studiat în PUZ.

b.-Date legate de baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

-Legea 50 /1991 , legea 453/2001 , pentru modificarea si completearea Legii 50/91

-R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. , aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

-Reglementările cuprinse în P.U.G.

c.Domeniul de aplicare

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

După aprobarea RLU , aceata împreună cu PUZ , constituie act de autoritate al administratiei publice locale si pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatiile de constructie în zona studiată.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

a.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

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

De asemena , conform cerintelor Inspectoratului de Protectie civilă, pentru prevenirea dezastrelor si atacului aerian , dacă perimetrul studiat se află înafara zonei de audibilitate a semnalului sonor , prin grija Consiliului Local se va prevedea o sirenă de alarmare.

Conform Legii protectiei civile nr. 106 din 1996 , la artcolul 3 se prevede că proprietarul perimetrului studiat este obligat să prevadă adăposturi de apărare civilă , daca este cazul, la noile investitii.

În zonele de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrică , în zonele expuse riscurilor tehnologice , a cablurilor de fibră optică , a căilor de comunicatie , autorizarea executării constructiilor se realizează în conditiile respectării prevederilor articolului 11 din R.G.U.

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

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

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deșeurilor.

b.-Regimi de aliniere si retrageri minime obligatorii

Prezenta lucrare reglementează următoarele:

-parcelarea unei suprafețe totale de 14 023,00 mp de teren cu scopul de a construi locuințe individuale și sau cuplate, înșiruite

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile UTR 4 – zona L2 și se va constitui pentru locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite cu funcțiuni complementare

-în urma parcelării vor rezulta un numar total de 20 loturi din care de 18 loturi pentru construire locuințe precum și 2 loturi destinate căilor de acces

LOTURILE 1-18, PROPUSE PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE individuale și sau cuplate, înșiruite VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafața minima de lot propusa va fi de 550 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 14,50 metri

-dispunerea construcțiilor va avea următoarele caracteristici:

-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu străzile propuse care va avea profil de 9,00m și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului

-retragerile laterale se vor face cu respectarea Codului Civil și cu excepția loturilor 1 și 18 care vor avea următorele prevederi :

-minim 2,00 metri dreapta și stânga pentru lotul numerotate cu 1

-pentru lotul 18 retragere dreapta minim 6 m de la drumul propus cu profil de 12,00 metri și respectare Cod Civil pe marginea stânga

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate șapte de loturi

-regimul de înălțime maxim admis va fi S+P+E/M .

-POT maxim va putea ajunge la 35% iar CUT maxim la 0,75.

PENTRU lotul 19 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele prevederi :

-profil drum nou propus va fi de 9,00 m

-lotul are o suprafață totală de 3466,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public

-acest lot se compune din :

-165,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului, în dreptul parcelei studiate

-3074,00 mp terenul necesar pentru crearea drumului nou propus cu profil de 9,00 metri

-207,00 terenul propus pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii limitrofe laturii nord, în dreptul parcelei studiate

PENTRU lotul 20 cu funcțiunea alveolă carosabil ce compune drumul se vor aplica următoarele prevederi :

-lotul are o suprafață totală de 53,00 mp ce se va dona în domeniul public și va prelua funcțiunea de drum public

-menționăm ca această alveola va fi utilizată până la momentul în care se va moderniza drumul de acces cu profil de 12,00 metri la limita laturii nord. În Etapa 2, după ce acest drum va deveni functional , alveola va fi redată în proprietatea beneficiarului și suprafața de 53,00 mp se va alipi lotului cu numărul 18

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

-garajele se vor amplasa la distanță de minim 6,00 metri de la aliniament

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 35% din incintele rezultate

-se va amenaja un loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-anexele se vor amplasa pe parcelele rezultate cu respectare Cod Civil

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de 20% din totalul terenului

-pentru alei pietonale și platforme colectare deșeuri se va aloca suprafata de 10% din totalul terenului

-se va respecta limita de protecție la liziera pădurii de 50,00 metri, zonă în care construcțiile vor fi edificate conform Codului Silvic, Legea 46 din 2008 și după obținerea avizului de la instituțiile abilitate

c.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta prevederile din R.G.U.

Carosabilul din incinta va permite accesul pompierilor în caz de incediu.

d.-Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Terenul studiat are alimentare cu apă si va avea canalizare .

II.DELIMITAREA FUNCȚIONALĂ

a.-Zonificarea și subunitățile funcționale

Perimetrul studiat va avea functiunea de locuire .

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

Utilizări permise: locuințe de tip locuinte unifamiliale și/sau cuplate

Utilizări interzise: orice cele cu risc tehnologic și cele de poluare pentru apă, aer și sol.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:
Regim de înălțime maxim S+P+E/M.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:
POT maxim va putea atinge 35%.
CUT maxim 0,75
Spațiile verzi vor ocupa un minim de 35% din totalul terenului studiat.

Întocmit : arh. C[illegible]

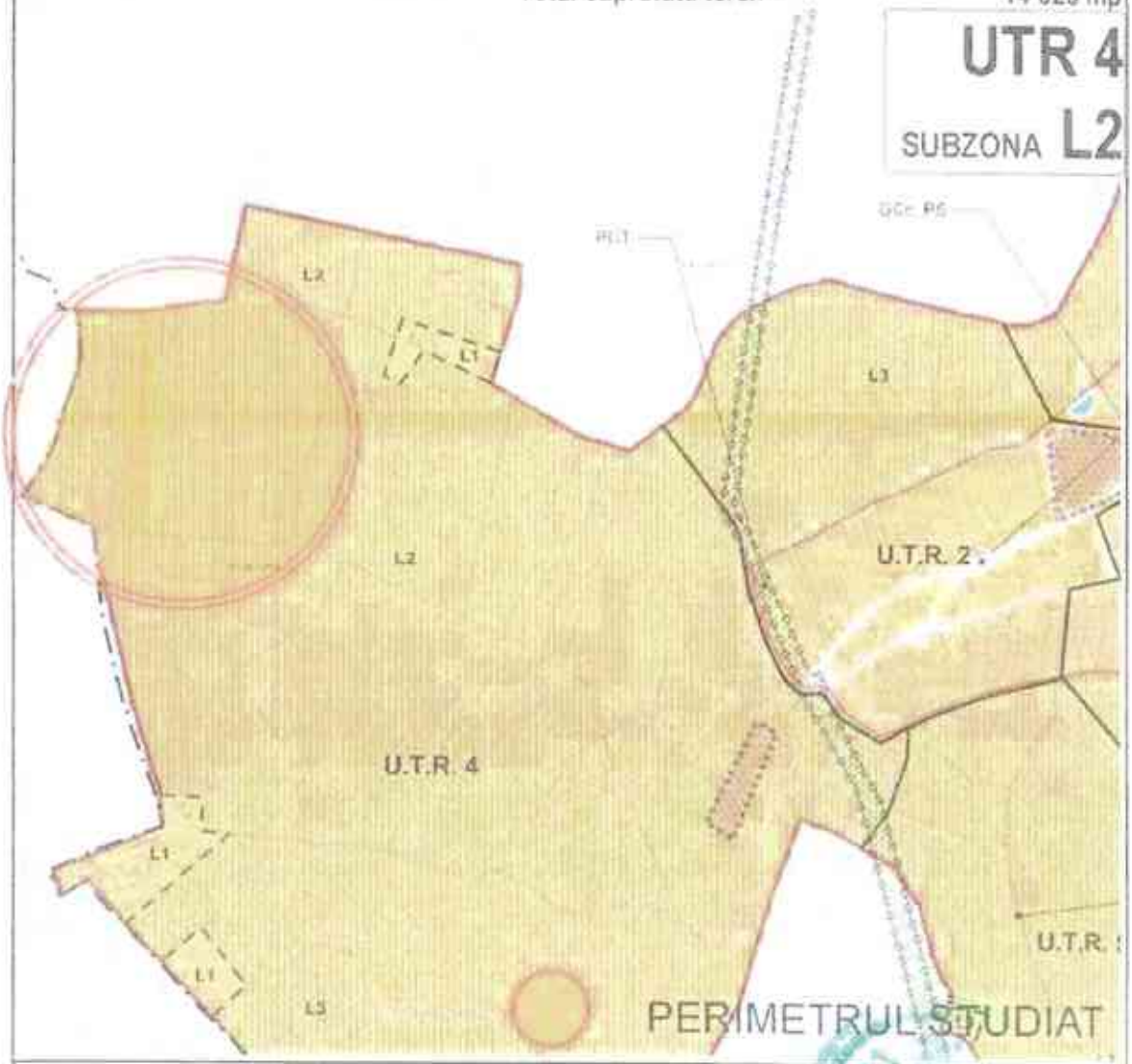
JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 57 DIN 04.07.2025
ARHITECT

PUZ_PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Com. PALEU
Loc. SALDABAGIU DE MUNTE
Nr. Cad. 63 045
Suprafata teren: din acte: 7 963; masurata: 7 957 mp
Nr. Cad. 54 152
Suprafata teren: 6 066 mp
Total suprafata teren = 14 023 mp

UTR 4

SUBZONA **L2**



VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚA	REFERAT NR./DATA

CID
S.C. CID ARHITECT
DAN COSTA S.R.L.

BENEFICIAR: SALAK STEFAN
RAD ADRIAN IOAN, RAD CARMEN

LUCRARE: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

SEF PROIECT: arh. DAN COSTA
PROIECTAT: arh. DAN COSTA
REDACTAT: arh. DAN COSTA

TITLUL PLANȘEI:
PLAN DE INCADRARE IN ZONA