# ROMANIA
# JUDEȚUL BIHOR
# COMUNA PALEU
# CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 168 din 14.10.2025**
**privind aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, documentație înaintată de beneficiar NONN ERNEST**

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.12787 din 01.09.2025, referatul de aprobare nr. 13343 din 08.09.2025 și proiectul de hotărâre nr. 13344 din 08.09.2025

Văzând cererea cu nr. 12198 din 14.08.2025 adresata de domnul Nonn Ernest pentru aprobarea P.U.Z.- REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 13345/08.09.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411"

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 13 voturi „pentru", 0 voturi„împotrivă" si 0 voturi „abținere"**
**din totalul de 13 consilieri locali în funcție**

**Art.1**-Se aprobă P.U.Z.- REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411 în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

Reglementarea parcelei beneficiarului și a celorlalte parcele invecinate, inclusiv drumul de acces, în vederea construirii de locuinte familiale.

**2.REGLEMENTARI :**

**Utilizări permise: zona de locuit, Suprafata minima teren 700mp, Regim de înălțime maxim: D/S+P+E/M, POT maxim: 35%, CUT maxim: 0,9, Lungime minima front:la strada -12.00m, Aliniament obligatoriu: 4m, Retrageri minime de la mejdia posterioara: 3m, Retrageri minime de la mejdiile laterale:- minim 3m pe o latura si respectarea Codului Civil, OMS 119/2014, Stationarea autovehiculelor pe lotul privat: 1 loc de parcare / Locuinta cu A.U.<150mp, 2 locuri de parcare /Locuinta cu A.U.>150mp,Regim de inaltime pentru toate tipurile de locuinte D/S+P+E/M, Hmax =8.00m, masurata la cornisa superioara, Hmax 12.00m masurata la coama acoperisului sau in punctul cel mai inalt, Hmax masurat de la cota +/- 0.00 a cladirii. Se propune realizarea unui drum care asigura accese pe parcele si face legatura cu drumurile existente in zona. Pentru loturile prevazute cu alveole, imprejmuirea va fi retrasa cu respectarea acestora, după reglementarea profilului stradal și deschiderea acestuia se pot imprejmui. S-a făcut**

**propunere pentru reglementare profil drum la 9m, pentru etapa 1 și etapa 2 conform planșa reglementari cu nr. de inregistrare 15044 din 12.11.2024 intocmit de arh.Czirjak Levente .**

**3. ACCESELE :**

Terenul cu numar cadastral 55414 devine drum privat si asigura accese auto si pietonal pentru fiecare parcela, profilul propus este de 6.00m si este prevazut cu alveole, conform planșa de reglementari urbanistice U03, intocmit de arh.Czirjak Levente .

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:**

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale- **pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bransare la rețeaua existenta( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea retelei de canalizare cu obligatia de bransare la aceasta); încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

- **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.**
- **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.**
- **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.**
- **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 Palcu.**
- **Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Palcu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.**
- **Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Inițiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism în fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.**
- **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.**
- **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. Palcu, rețelele vor fi predate comunei Palcu înainte de obținerea autorizației de construire, 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.168/14.10.2025**

| 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 | 14.10.2025 | |
| 2 | Comunicarea către primar 2) | 14.10.2025 | |
| 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.13345...din.08.09..202.5**

**PROCES-VERBAL DE AFISARE**
**Incheiat astazi 08.09.2025**

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 08.09.2025,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.13344/08.09.2025 privind aprobarea **P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, documentație înaintată de beneficiar Nonn Ernest** și raportul de specialitate nr.12787/01.09.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii octombrie, 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. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, documentație înaintată de beneficiar Nonn Ernest**

**Publicat la data de : 08.09.2025**

**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, 08.09.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 13344/08.09.2025 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 08.10.2025 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. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411**

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. 13344 din 08.09.2025

**PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, documentație înaintată de beneficiar NONN ERNEST**

Văzând cererea cu nr. 12198 din 14.08.2025 adresata de domnul Nonn Ernest pentru aprobarea P.U.Z.- REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

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 P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

Se propune reglementarea parcelei beneficiarului și a celorlalte parcele invecinate, inclusiv drumul de acces, în vederea construirii de locuinte familiale.

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Utilizări permise: zona de locuit, Suprafata minima teren 700mp, Regim de înălțime maxim: D/S+P+E/M, POT maxim: 35%, CUT maxim: 0,9, Lungime minima front:la strada - 12.00m, Aliniament obligatoriu: 4m, Retrageri minime de la mejdia posterioara: 3m, Retrageri minime de la mejdiile laterale:- minim 3m pe o latura si respectarea Codului Civil, OMS 119/2014, Stationarea autovehiculelor pe lotul privat: 1 loc de parcare / Locuinta cu A.U.<150mp, 2 locuri de parcare /Locuinta cu A.U.>150mp,Regim de inaltime pentru toate tipurile de locuinte D/S+P+E/M, Hmax =8.00m, masurata la cornisa superioara, Hmax 12.00m masurata la coama acoperisului sau in punctul cel mai inalt, Hmax masurat de la cota +/- 0.00 a cladirii. Se propune realizarea unui drum care asigura accese pe parcele si face legatura cu drumurile existente in zona. Pentru loturile prevazute cu alveole, imprejmuirea va fi retrasa cu respectarea acestora, după reglementarea profilului stradal și deschiderea acestuia se pot imprejmui. S-a făcut propunere pentru reglementare profil drum la 9m, pentru etapa 1 și etapa 2 conform plansa reglementari cu nr. de inregistrare 15044 din 12.11.2024 intocmit de arh.Czirjak Levente .**

**3. ACCESELE PROPUSE:**

Terenul cu numar cadastral 55414 devine drum privat si asigura accese auto si pietonal pentru fiecare parcela, profilul propus este de 6.00m si este prevazut cu alveole, conform plansa de reglementari urbanistice U03, intocmit de arh.Czirjak Levente .

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:**

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale- **pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bransare la rețeaua existenta( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea retelei de canalizare cu obligatia de bransare la aceasta); încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

**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.**

**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, rețelele 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.***

**Inițiator,**
**PRIMAR,**
**SOMOGYI LUDOVIC**

ROMANIA
COMUNA PALEU
C.I.F. 15304644
JUDETUL BIHOR

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.13344 din 08.09.2025

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, documentație înaintată de beneficiar NONN ERNEST**

Văzând cererea cu nr. 12198 din 14.08.2025 adresata de domnul Nonn Ernest pentru aprobarea P.U.Z.- REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

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 APROBĂ**

**Art.1**- P.U.Z. – REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA în jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

Se propune reglementarea parcelei beneficiarului și a celorlalte parcele invecinate, inclusiv drumul de acces, în vederea construirii de locuinte familiale.

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Utilizări permise: zona de locuit, Suprafata minima teren 700mp, Regim de înălțime maxim: D/S+P+E/M, POT maxim: 35%, CUT maxim: 0,9, Lungime minima front:la strada - 12.00m, Aliniament obligatoriu: 4m, Retrageri minime de la mejdia posterioara: 3m, Retrageri minime de la mejdiile laterale:- minim 3m pe o latura si respectarea Codului Civil, OMS 119/2014, Stationarea autovehiculelor pe lotul privat: 1 loc de parcare / Locuinta cu A.U.<150mp, 2 locuri de parcare /Locuinta cu A.U.>150mp,Regim de inaltime pentru toate tipurile de locuinte D/S+P+E/M, Hmax =8.00m, masurata la cornisa superioara, Hmax 12.00m masurata la coama acoperisului sau in punctul cel mai inalt, Hmax masurat de la cota +/- 0.00 a cladirii. Se propune realizarea unui drum care asigura accese pe parcele si face legatura cu drumurile existente in zona. Pentru loturile prevazute cu alveole, imprejmuirea va fi retrasa cu respectarea acestora, după reglementarea profilului stradal și deschiderea acestuia se pot imprejmui. S-a făcut propunere pentru reglementare profil drum la 9m, pentru etapa 1 și etapa 2 conform plansa reglementari cu nr. de inregistrare 15044 din 12.11.2024 intocmit de arh.Czirjak Levente .**

**3. ACCESELE PROPUSE:**

Terenul cu numar cadastral 55414 devine drum privat si asigura accese auto si pietonal pentru fiecare parcela, profilul propus este de 6.00m si este prevazut cu alveole, conform plansa de reglementari urbanistice U03, intocmit de arh.Czirjak Levente .

- Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

**4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:**

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea reţelelor stradale- **pe cheltuiala iniţiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bransare la reţeaua existenta( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea retelei de canalizare cu obligatia de bransare la aceasta); încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

**Pentru emiterea Autorizaţiei 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.**

**Pentru emiterea Autorizaţiei 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 susţine edificarea reţelelor de utilităţi pentru parcelări noi, INIŢIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea reţelelor de energie electrică, apă şi canalizare pe cheltuiala proprie.**

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

**(3) Reţelele de utilităţi, inclusiv drumurile balastate şi compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBŢINEREA AUTORIZAŢIEI 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 construcţiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiţionată de obţinerea autorizaţiilor de construire pentru dotarea zonei cu reţele de utilităţi (apă, canalizare menajeră şi pluvială; energie electrică; drumuri balastate şi compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea şi recepţionarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate şi 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 reţelelor stradale pe cheltuiala INIŢIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanţare 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.***

**Iniţiator,**
**PRIMAR,**
**SOMOGYI LUDOVIC**

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

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.12724 din 01.09.2025**

## RAPORT DE SPECIALITATE
**privind aprobarea**

**P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**
jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

Prezenta lucrare depusă cu nr. 12198 din 14.08.2025, proiect intocmit de arh. **arh. JOSZEF LEVENTE I. CZIRJAK.**, specialist cu drept de semnatură RUR: D.E.. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 217 din 29.04.2024, eliberat de Consiliul Judetean Bihor, la initiativa lui **NONN ERNEST** cu domiciliul în

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 55411** aprobarea:

**P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**
jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

**1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:**

Folosința actuală
- teren în suprafață de 731 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform C.F. / Cad. **55411.**

**2.REGIM JURIDIC**

SITUAREA TERENULUI: intravilan conf. PUG Paleu,

Dreptul de proprietate: **NONN ERNEST, și NONN ANDREA**, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. **55411** cu Cad. **55411**.

**3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului studiu este situat în intravilanul localitatății Saldabagiu de Munte, ocupand o suprafata de teren de 4118 mp. Terenul este liber de construcții. Terenul se învecinează la: nord-zona de locuit,vest zona de locuit, sud-drum de acces, est - zona de locuit.

**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 1 Săldăbagiu de Munte, subzona functionala L1,**

**L1** - zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E/ M)**
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- se respectă aliniamentul existent
- **POT max = 35 %, CUT max = 1,00**
- suprafața parcele **minim = 300 mp**,
- front strada – minim 12 metri

**5.ACCESUL** -Accesul pietonal si auto la se realizează din drumul privat cu numărul cadastral 55414, în partea de Vest, cu ieșire în drumul public C.F./Cad. 62434 proprietatea comunei Paleu.

**6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale- **pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bransare la rețeaua existenta( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea retelei de canalizare cu obligatia de bransare la aceasta); încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă. **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.**

---

**PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:**

- Certificat de Urbanism - nr. 217 din 29.04.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu
- Intenție elaborare **P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA** jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411, aprobat cu HCL nr.166 din 23.09.2024
- Aviz de Oportunitate nr. 49 din 17.10.2024 eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 23Din 13.01.2025
- Aviz de coexistenta CAO favorabil cu conditii speciale nr. 43379 din 05.11.2024
- Aviz Drumuri Comunale nr. 139 din 17.12.2024
- Raport de informare și consultare a publicului etapa 1 - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 16419 din 28.11.2024 și etapa II nr.6426 din 28.04.2025 pentru **P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA** jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411
- Aviz de amplasament favorabil DEER nr. 6020241010856 / 12.11.2024
- Aviz ISU Crisana Nr. 626/25/SU- BH din 08.04.2025
- Aviz de coexistenta favorabil DGV nr. 506/ 12.11.2024
- Plan de actiune
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania OP din 06.06.2025 nr. 305ZEXA25157048U
- Avizul Arhitectului Șef nr 70 din sedinta CTUAT din data 01.08.2025, înregistrată cu nr. 21846/ 05.08.2025, eliberat de Consiliul Judetean Bihor.

---

## PROPUNERE CĂTRE:
## CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

**P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**
jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

Se propune reglementarea parcelei beneficiarului și a celorlalte parcele invecinate, inclusiv drumul de acces, în vederea construirii de locuinte familiale.

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.12787 din 01.09.2025.**

**pentru: P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**
jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Utilizări permise: zona de locuit, Suprafata minima teren 700mp, Regim de înălțime maxim: D/S+P+E/M, POT maxim: 35%, CUT maxim: 0,9, Lungime minima front:la strada -12.00m, Aliniament obligatoriu: 4m, Retrageri minime de la mejdia posterioara: 3m, Retrageri minime de la mejdiile laterale:- minim 3m pe o latura si respectarea Codului Civil, OMS 119/2014, Stationarea autovehiculelor pe lotul privat: 1 loc de parcare / Locuinta cu A.U.<150mp, 2 locuri de parcare /Locuinta cu A.U.>150mp,Regim de inaltime pentru toate tipurile de locuinte D/S+P+E/M, Hmax =8.00m, masurata la cornisa superioara, Hmax 12.00m masurata la coama acoperisului sau in punctul cel mai inalt, Hmax masurat de la cota +/- 0.00 a cladirii. Se propune realizarea unui drum care asigura accese pe parcele si face legatura cu drumurile existente in zona. Pentru loturile prevazute cu alveole, imprejmuirea va fi retrasa cu respectarea acestora, după reglementarea profilului stradal și deschiderea acestuia se pot imprejmui. S-a făcut propunere pentru reglementare profil drum la 9m, pentru etapa 1 și etapa 2 conform plansa reglementari cu nr. de inregistrare 15044 din 12.11.2024 intocmit de arh.Czirjak Levente .**

**3. ACCESELE PROPUSE:**

Terenul cu numar cadastral 55414 devine drum privat si asigura accese auto si pietonal pentru fiecare parcela, profilul propus este de 6.00m si este prevazut cu alveole, conform plansa de reglementari urbanistice U03, intocmit de arh.Czirjak Levente .

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:**

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale- **pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bransare la rețeaua existenta( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea retelei de canalizare cu obligatia de bransare la aceasta); încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă. **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.**

---

**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. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**
jud. Bihor, com Paleu, sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 55411

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

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

L.S.

Achitat taxa de **150** lei, conform chitanței nr. **7830** din **01 septembrie 2025**

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.12196 din 14.02.2025**

**Către,**

**PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,**

Subsemnatul HOHN ERNEST

C.N.P. _____ reprezentant al _____

cu domiciliul / sediul în județul _____ mun. / oraș / com. _____

pe strada _____ nr. _____

telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în ședința Consiliului Local** a documentației de urbanism * PUZ - RECONFIGURARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASA

având destinația ~~CONSTRUIRE~~ identificata cu nr. CF 55411, nr.CAD 55411

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU

sat SALARD DE MUNTE pe strada _____ nr. 111/A bl. _____ ap. _____

**Conform legii nr.9 din 04.01.2023:**

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

Data

14.02.2025

Semnătura

_____

Date de contact:

e-mail: urbanism.paleu@gmail.com

tel: 0720 063 416

*** Documentatia se va depune insotita de suport digital (CD / DVD) care sa contina TOT ceea ce exista in dosarul depus (scanare piese desenate si scrise, acte, avize, memorii, toate cu stampilate conform cu originalul) Plansele aferente PUZ/ PUD in coordonate stereo 70 in fomat DWG.**

**SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric.**

---

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primaria Comunei Paleu, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136/2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă, semnata și datată, depusă la sediul instituției.

Direcția Arhitect Șef
Nr.21846 / 05.08.2025

Ca urmare a cererii adresate de **NONN ERNEST** cu domiciliul/sediul*2) în fax .. e-mail, înregistrată la nr.21846 din 25.07.2025 ( completare la nr.18616 din 11.06.2025 ), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ NR . 70 din ședința CTUAT din data 01.08.2025**

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Reglementare teren pentru construire casă,** generat de imobilul *4) cu nr.cadastral 55411 în suprafață totală de 731.0mp. Com. PALEU. sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE. nr.111/D. Jud.Bihor

Inițiatori: NONN ERNEST

Proiectant: arh. JOSZEF LEVENTE I.CZIRJAK.. specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.

1. Amplasare. delimitare. suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în loc. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE. terenul cu nr.cadastral 55411 este proprietate privată. arabil în intravilan. în suprafață totală de 731.0mp și este delimitat la N. la E. la V de proprietăți private în intravilan-zonă de locuit. la S de drum public cu nr. cadastral 62434. Accesul se face din drumul public cu nr.cadastral 62434 cu profil variabil de aproximativ 7.65m.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr.1 SĂLDĂBAGIU DE MUNTE-zonă L1. subzona de locuințe existente cu tramă stradală constituită

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse: UTR nr. 1 SĂLDĂBAGIU DE MUNTE – zonă L- zonă de locuințe izolate ( HCL Paleu nr.166 din 23.09.2024 privind aprobarea intenției de elaborare PUZ-construire casă)

Terenul studiat cu nr.cadastral 55411. este teren intravilan. având suprafața totală de 731.mp. categoria de folosință arabil. Se propune luarea în studiu a suprafeței de 4118.0mp. reglementarea terenului pentru locuințe și a drumului privat de acces. în etapa I. **Reglementări: Intravilan, Smin lot=700,0mp, POTmax.=35,0%. CUTmax.=0,9; Regim de înălțime D/S+P+E/M cu Hmax.=12,0m; front la stradă-12,0m, retragere dinspre drum privat-aliniament obligatoriu-min.4,0m și garaje retrase la min.6,0m; retrageri laterale-min.4,0m și cu respectare OMS 119/2014; pentru parcela cu nr.cadastral 55410 retragerea casei de la gardul propus la 4,5m din axul drumului din nord va fi de 4,0m; retragere posterioară-min.3,0m; anexele în afara zonei de implantare în regim parter, se vor amplasa cu respectarea codului civil cu Scmax=30,0mp; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate cu respectare HCL Paleu nr.48/2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spații verzi amenajate conform HG 525/1996-min.40% din suprafață, conform Planșei U-03–Reglementări urbanistice întocmită de către Birou de proiectare PANNON PROIECT, arh. CZIRJAK J.LEVENTE.**

- circulații și accese: Accesul pietonal și auto se va face din drumul privat propus cu profil de 6.0m și alveole ( în etapa I ) care face legătura cu drumul public cu nr.cadastral 62434.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie și apă se va face prin extinderea rețelelor pe cheltuiala beneficiarilor, a canalizării prin rezervor vidanjabil închis până la extinderea rețelelor; încalzirea se va realiza prin centrală termică proprie; scurgerea apelor pluviale se va realiza prin rigole amplasate pe teren; 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 01.08.2025 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.217 din 29.04 2024. emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Maria Jurje 3 ex.
Taxă [redacted] mania nr.2110/11.06.2025

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

**I.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

DENUMIREA LUCRARII:
**PUZ-REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASA**

**BENEFICIAR:** **NONN ERNEST**

**PROIECTANT:** PANNON PROIECT

**DATA ELIBERARII :** 2024

NESCHIMBARE
04.08.2025

**A. PRESCRIPŢII GENERALE**

I DISPOZIŢII GENERALE

**1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.** reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementarile din P.U.G. şi este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare si constructibilitatea a terenului.

Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni si restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

**2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

1. Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executarii construcţiilor
2. R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
3. Reglementarile cuprinse m P.U.G. si în prescripţiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

**3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaboreaza cu scopul de a aprofunda şi completa regulamentul ce însoţeşte P.U.G. al localităţii. El explică şi detaliază, sub forma unor prescripţii şi recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism şi autorizatii de construire în perimetrul zonei studiate.

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR**

**4. Reguri cu privire la păstrarea integrităţii mediului si protejarea patrimoniului natural construit**

Prin P.U.Z. s-au propus modificari pentru comuna Paleu faţă de ce s-a stabilit în PUG. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in curti constructii -

zona de locuit. Se propune reglementarea terenului cu nr. cadastral 55411 şi parcelelor învecinate ca zona de locuit. Destinatia acestor terenuri apare în planşa de Reglementari cât şi, ocuparea terenului într-un mod raţional şi folosirea pentru o altă destinaţie se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local.

**5. Reguli cu privire la siguranta construcţiilor şi la apărarea interesului public:**

Deoarece terenul la care se referă P.U.Z. – este alcătuită din pământuri uşoare pentru fundare de tipul pământurilor argiloase, nu se impun restricţii privind terenul de fundare, însă fiind necesare studii geotehnice separate pentru autorizarea construcţiilor.

Problema depozitării reziduurilor menajere şi a deşeurilor va fi rezolvată de beneficiar al parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoiului şi prin grija beneficiarului va fi asigurat şi transportul lui către groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

Potrivit cerinţelor Inspectoratului de Protecţie Civilă Judeţean Bihor, se va ţine cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populaţiei despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consilului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepţionat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecţiei Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. preliminar are obligaţia să prevadă la noile investiţii adăposturi de protecţie civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizaţiei de construire, se obţin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecţie Civilă Judeţean.

În zonele de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, în zonele expuse riscurilor tehnologice, a cablurilor de fibră optică, a căilor de comunicaţie autorizarea executării construcţiilor se realizează în condiţiile respectării prevederilor din art. 11 din R.G.U.

La proiectarea reţelelor de alimentare cu apă sau la puţuri forate individual pentru se va lua în considerare şi proiectarea instalaţiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crişana", documentaţiile vor respecta prevederile STAS 4163 şi Normativul pentru proiectarea şi executarea instalaţiilor sanitare indicativ I9/94. Pe reţelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranţi supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenţie în caz de urgenţă publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca şi realizarea sistemelor de anunţare a incendiilor şi alarmare (telefonie).

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Orientarea faţă de punctele cardinale** - se vor respecta orientarea corectă faţă de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihic); conform cu anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism şi OMS 114/2014.

**Amplasarea faţă de drumuri publice** - clădirile se vor amplasa retras faţă de căile de circulaţie existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

**Amplasare faţă de căi ferate din administraţia SNCFR:** nu este cazul
**Amplasarea faţă de aeroporturi:**nu este cazul

**Amplasarea faţă de aliniament:** se face după cum urmează:

- față de aliniament retragerea minima va fi 4 m

**Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.**

**Amplasare în interiorul parcelei:** se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranța între clădiri (construcții propuse) conform Normativului 118/1998 cu completările și modificările ulterioare.

## 7. Reguri cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Accese carosabile**: autorizarea executării construcțiilor se va face doar asigurării probabilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

**Accese pietonale**: se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și accese de servichi. În toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## 8. Reguri cu privire la echiparea edilitară:

**Racordare la rețele publice de echipare edilitară**: se va asigura racordarea la rețele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile: alimentare cu apă, canalizare , alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

**Realizarea de rețele edilitare** - autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețele edilitare odată cu realizarea lor.

## 9. Reguri cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

**Parcelare:** se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construibile.

**Înălțimea construcțiilor**: înălțimea maximă a clădirilor va fi: D/S+P+1E/M

**Aspectul exterior al construcțiilor:** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice fiecărei funcțiuni și dorinței investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

## 10. Reguri cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri

**Parcaje:** se vor asigura locuri de parcare pentru toate funcțiunile propuse, proporțional cu suprafața și destinația acestora, și conform normativelor în vigoare.

**Spații verzi și plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și vor fi amenajate specific: alei pietonale, pergole, mobilier urban, plantații de arbori și arbuști de deferite specii.

**Împrejmuiri:** Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități si subunități functionale:
Zonă de locuințe **L1**
Zonă căi de comunicație rutieră **Cer**

### L - Zonă rezidențială

Zone si subzone functionale:
- L1 - locuințe - zona rezidențială cu locuințe individuale sau cu maxim două unități locative: clădiri P până la S(D)+P+1E+M

Functiunea dominantă:
- este cea de rezidențiale, zona fiind compusă din locuințe cu caracter semi-rural cu regim de înălțime : P până la maxim S(D)+P+1E+M

### UTILIZĂRI FUNCȚIONALĂ

**Utilizări permise:**
-locuinte individuale mici izolat
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale

**Utilizări permise cu condiții:**
-functiuni complementare : comerciale , servicii profesionale sau manufacturiere
-să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
-să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcele vecine

**Utilizări interzise:**
- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care, prin natura lor, prezinta un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulatie rutieră. Astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatie si mascate prin perdele de vegetatie înaltă si medie.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:**
- **vor avea front la stradă**
- **lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m.**
- **suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 700 mp.**
- **vor avea formă regulată**

### - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragere minima obligatoriu 4,00 m.

**Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.**

### - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Minim 4,00 m

**Anexele vor fi amplasate cu respectarea prevederile Codului Civil, OMS 119/2014.**

### - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m.
**Anexele vor fi amplasate cu respectarea prevederile Codului Civil, OMS 119/2014.**

### - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACCEAȘI PARCELĂ

**În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire , între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.**

### - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drumurile publice, in mod direct. Pe o parcela, de la acelasi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Pe drum privat se propune alveole pentru depășire.

### - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
Se va asigura un număr de parcaje egal cu cel prevăzut pentru funcțiunea dominantă a zonei conform Regulament General de Urbanism anexa 5. Pentru locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate - 1 loc de parcare la 100 mp AU.

### - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor va fi de subsol/demisol, parter cu / fără etaj/mansardă. S(D)+P+1E/M
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

**- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban.
Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape sau cu terasă.

**- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile si functionale.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)
Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

**- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatiei (joasa, medie si inalta).

**- ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiu public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Înălțimea maximă va fi de 2,50 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.
Împrejmuirile în aliniament vor fi retrase pentru creare alveole de depășire conform plan U03 - Reglementari urbanistice în etapa I, cu profil stradal de 6,00 m. După lărgirea drumului la 9,00 m împrejmuirile pe front vor fi mutate la aliniment.

**<u>Procentul de ocupare a terenului (POT)</u>**
**P.O.T. maxim = 35% - locuințe**
**<u>Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)</u>**
**C.U.T. maxim = 0,9 - locuințe**

**Ccr- Căi de comunicaţie rutiere**

Zone şi subzone funcţionale:
- Ccr - căi de comunicaţie rutiere

Funcţiunea dominantă:
- căi de comunicaţie rutiere şi construcţii aferente

**UTILIZĂRI FUNCŢIONALĂ**

**Utilizări permise:**
-căi de comunicaţie
- parcaje
- spaţii de staţionare
- alei pietonale, trotuare
- refugii şi treceri pentru pietoni
- reţele tehnico edilitare
- plantaţii, amenajări, spaţii verzi

**Utilizări interzise:**
- construcţii permanente
- depozite deşeuri
- unitati care prezinta pericol de poluare pentru sol, aer si apa
- unitati care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unitati care, prin natura lor, prezinta un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulatie rutieră. Astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatie si mascate prin perdele de vegetatie înaltă si medie.

INTOCMIT:
Arh. NAGY ŢÓTA Zita

VERIFICAT:
Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR.....DIN.....
ARHITECT ŞEF,
.....

# COMUNA PALEU
## JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

**Nr. 3918 din 29.04.2024** **F.6**

**CERTIFICAT DE URBANISM**
Nr. 217 din 29.04.2024

În scopul: CONSTRUIRE CASĂ

Ca urmare a cererii adresate de NONN ERNEST, cu domiciliul în [redacted] înregistrată cu nr. 3918 din 21.03.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, identificat prin CF- 55411 cu nr. Cadastral 55411.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungita 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 terenului: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu.

Dreptul de proprietate: NONN ERNEST, și soția NONN ANDREA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. 55411 cu Cad. 55411.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosința actuală:
- teren în suprafață de 731 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform C.F. / Cad. 55411.

Destinația propusă conform P.U.G. aprobat:
L1 – locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime

Rangul localității: IV – reședință de comună, conform pct f/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
– terenul este situat în UTR 1 Satădăugău de Munte, subzona funcțională L.I.
L.I - zonă cu locuințe existente, cu rarnă stradală constituită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/+M)
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- se respectă alinierea existent
- POT max = 35 %, CUT max = 1,00
- suprafața parcelei minim = 300 mp, front stradă = minim 12 metri
-Accesul pietonal și auto la se realizează din drumul privat cu numărul cadastral 55414, în partea de Vest și are un profil stradal de 9.00m, cu ieșire în drumul public C.F./Cad. 62434 proprietatea comunei Paleu.
- Zona nu dispune de utilități.
- Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la primăria Paleu cu nr 4733 din 02.07.2021 raionul Oșorhei cât localitățile Paleu, Ceauru, Sărsig și Spinuș, situate în vecinătatea nord-vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de risc.

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,

Potrivit legii nr. 350/2001, Art. 47. - (3), lit. a) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele:
(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În conformitate cu HG 525/1996, anexa 4, 4.1i. Construcții de locuințe/4.1i.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: acces carosabil pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute suprălărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

Conform art. 30 din R.G.U., autorizarea executării parcelelor este permisă dacă, pentru fiecare lot se respectă următoarele condiții:
adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea.

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 condițiile și 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 informare și consultare 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; R.L.G. Paleu. 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 Bihor și se va figura limita lucrării/hotarul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
CONSTRUIRE CASĂ

**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 BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.990; 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 Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

-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. (etapa 2) ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

■ canalizare ☐ telecomunicații ■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul) Etapa 2

■ alimentare cu energie electrică ■ salubritate ■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul) Etapa 2

☐ 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 acestora:

■ Aviz Drumuri Comunale (Etapa 1 și 2) ■ Aviz Agenția de Protecția Mediului (Etapa 1) ■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z. (etapa 2

■ Aviz Oportunitate ■ Aviz Arhitect Șef al OJB ■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etapa

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Șef, R.U.R., Timbru de Arh., Autorizație de Construire.

■ 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.(etapa 2)

■ Studiu geotehnic (etapa 2)

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
**Somogyi Ludovic**

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
**Iakob Vilma**

L.S.....

ÎNTOCMIT
**But Alexandru-Șerban**

L.S.....

ARHITECT ȘEF
**Ghiran Dumitru-Alexandru**

L.S.

Achitat taxa de 7 lei, conform chitanței nr 3364 din 21 mar. 2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului . . la data de.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de..... până la data de .....

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU

.....

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

.....

L.S.....

ÎNTOCMIT

.....

L.S.....

ARHITECT ȘEF

.....

L.S.....

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de .....lei, conform Chitanței nr..... din.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

# COMUNA PALEU
## JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 13773 din 17.10.2024

PRIMARUL COMUNEI PALEU
**Somogyi Ludovic**

Ca urmare a cererii adresate de NONN ERNEST, cu domiciliul în j
, înregistrată cu nr.13773 din 17.10.2024 completata cu nr. 15044 din 12.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și complectările ulterioare, se emite;

## AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 49 din 17.10.2024

Pentru P.U.Z. - **REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**, generat de imobilul identificat cu numărul **CF-55411** cu nr. Cadastral **55411** în suprafață totală de 4118 mp, situat în comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, cu respectarea următoarelor condiții:

**Este necesar întocmirea documentației de urbanism P.U.Z.**

**1. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin P.U.Z. - REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE CASA**– proprietate privată în intravilan, NONN ERNEST, și soția NONN ANDREA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. 55411 cu Cad. 55411. Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului studiu este situat în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, ocupând o suprafață de teren de 4118 mp. Terenul este liber de construcții. Terenul se învecinează la: nord-zona de locuit,vest zona de locuit, sud-drum de acces, est - zona de locuit.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:** -conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 1 Săldăbagiu de Munte, subzona funcțională L1, zona cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită, se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/ M), se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi, se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ, se respectă aliniamentul existent, POT max. = 35 %, CUT max = 1,00, suprafața parcele minim = 300 mp,front stradă – minim 12 metri Accesul pietonal și auto se realizează din drumul privat cu numărul cadastral 55414, în partea de Vest și are un profil stradal de 6.00m, cu ieșire în drumul public C.F./Cad. 62434 proprietatea comunei Paleu. - Zone cu disponibil de utilități. Zonele verzi și spațiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U. trebuie să fie de minim 20% din suprafața totală a terenului. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea 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 Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)- Se propune reglementarea parcelei beneficiarului și a celorlalte parcele învecinate, inclusiv drumul de acces, în vederea construirii de locuințe familiale cu următoarele Reglementari Urbanistice: Utilizări permise: zona de locuit. Suprafața minimă teren 700mp, Regim de înălțime maxim: D/S+P+E/M, POT maxim: 35%, CUT maxim: 0,9. Lungime minimă front la stradă -12,00m. Aliniament obligatoriu: 4m. Retrageri minime de la mejdia posterioară: 3m. Retrageri minime de la mejdiile laterale- minim 3m pe o latură și respectarea Codului Civil, OMS 119/2014, Staționarea autovehiculelor pe locul privat: 1 loc de parcare / Locuința cu A.U.<150mp, 2 locuri de parcare /Locuința cu A.U.>150mp.Regim de înălțime pentru toate tipurile de locuințe: D/S+P+E/M, Hmax =8.00m, măsurată la cornișa superioară. Hmax 12.00m măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt. Hmax măsurat de la cota +/- 0.00 a clădirii. Se propune realizarea unui drum care asigura acces pe parcele si face legatura cu drumurile existente in zona. Pentru loturile prevazute cu alveole, împrejmuirea va fi retrasa cu respectarea acestora, după reglementarea profilului stradal și deschiderea acestuia se pot împrejmui. S-a făcut propunere pentru reglementare profil drum la 9m, pentru etapa 1 și etapa 2 conform planșa reglementari cu nr. de înregistrare 15044 din 12.11.2024.

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

Terenul cu numar cadastral 55414 devine drum privat și asigura acces auto și pietonal pentru fiecare parcela, profilul propus este de 6.00m si este prevazut cu alveole, conform planșa de reglementari urbanistice U03, întocmit de urb.Czirjak Levente .

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenul identificat cu nr. cad **55411** nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale- **pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z.**, canalizarea prin branșare la rețeaua existentă( sau bazine vidanjabile ecologice pana la realizarea rețelei de canalizare cu obligația de branșare la aceasta); încălzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a soluțiilor de energie alternativă. **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.**

**5. Capacitățile de transport admise – conform administrator drum**

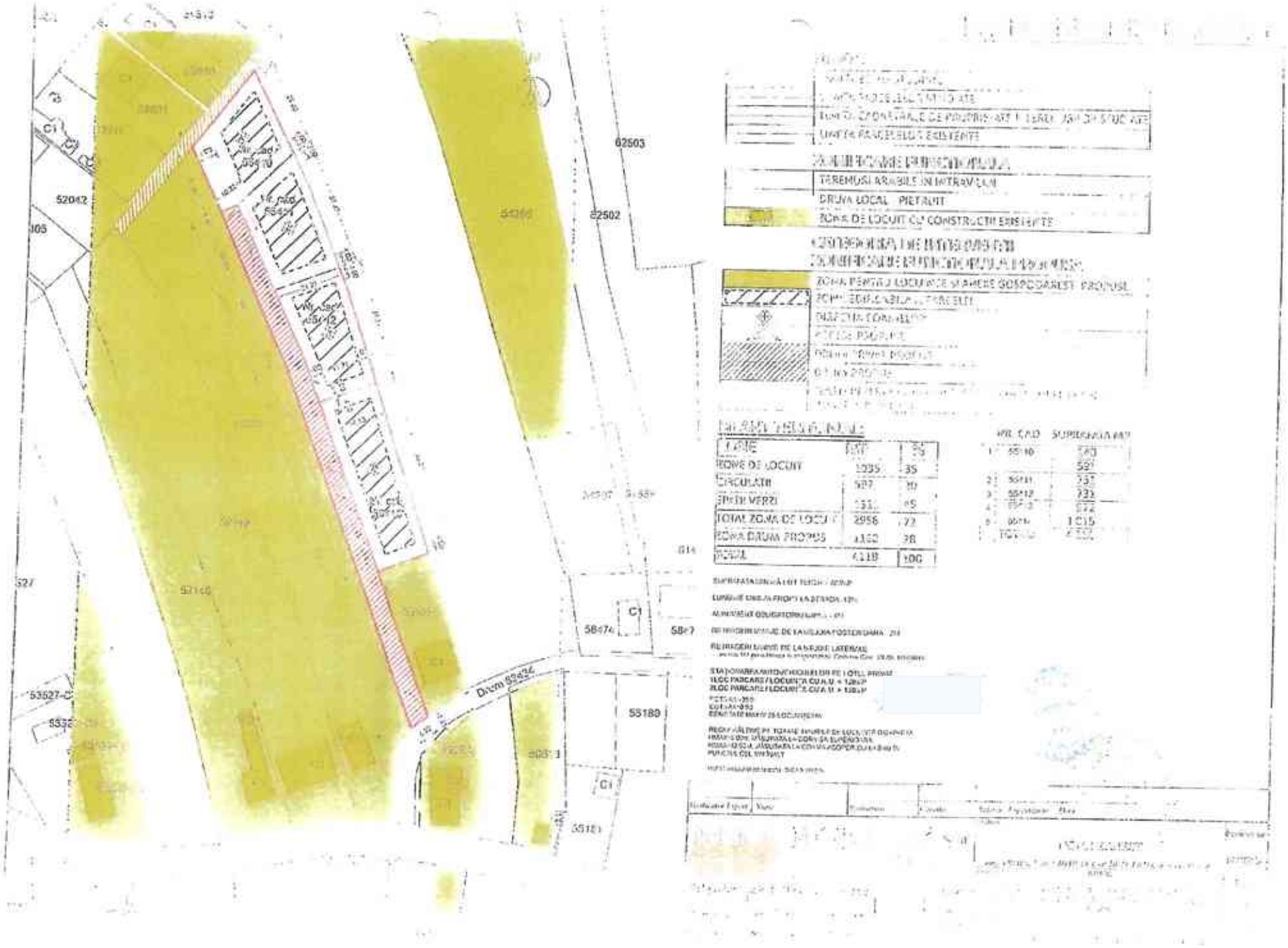
**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.** - cele menționate prin Certificatul de Urbanism.

**7.** Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a ordinului MDRT nr.2071/2010 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. 8867 din 16.Oct.2024 emis de Primăria Comunei Paleu.

ÎNTOCMIT
Arh.Blaga Claudiu D.

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru


62503
62502
52042
52140
58474
58477
55180
Drum Stejar