# ROMANIA
# JUDEȚUL BIHOR
# COMUNA PALEU
# CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 193 din 26.11.2025**

**privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiari Tătar Ionel-Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu-Tătar Maria, Miclăuș Mariana-Lucia**

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.15385 din 13.10.2025, referatul de aprobare nr. 1556 din 16.10.2025 și proiectul de hotărâre nr. 1557 din 16.10.2025

Văzând cererea cu nr. 15178 din 09.10.2025 adresata de TATAR IONEL- LAVINIU, ABRUDAN IOAN, RINDERU- TATAR MARIA, MICLAUS MARIANA-LUCICA pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 1558/16.10.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE"

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 11 voturi „pentru", 1 vot„împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 1 vot „abținere"(dl Sferlea Big Cristian) din totalul de 13 consilieri locali în funcție**

**Art.1**-Se aprobă P.U.Z.- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:**

-parcelare teren în vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, clădiri duplex sau colectivemici inclusiv functiuni complementare.
-reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: mărime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
-organizarea cailor de circulatie, asigurarea accesului la carosabil la parcele.

**2.REGLEMENTARI :**

**Reglementări: Intravilan, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament de la drum public-min.6,0m si 4,5m de la dru m privat pentru corpurile principale; retragerile laterale: sa fie min.2,0m si cu respectare OMS 11**

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.15553 din 16.10.2025**

**PROCES-VERBAL DE AFISARE**
**Incheiat astazi 16.10.2025**

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 16.10.2025,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.15557/16.10.2025 privind aprobarea **P.U.Z. -PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiari Tătar Ionel-Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu-Tătar Maria, Miclăuș Mariana-Lucia** și raportul de specialitate nr.15385/13.10.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii noiembrie, 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 TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiari Tătar Ionel-Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu-Tătar Maria, Miclăuș Mariana-Lucia**

**Publicat la data de : 16.10.2025**

**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, 16.10.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 15557/16.10.2025 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 26.11.2025 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 TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE**

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.15557 din.16.10.2025**

**PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiari Tătar Ionel-Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu-Tătar Maria, Miclăuș Mariana-Lucia**

Văzând cererea cu nr. 15178 din 09.10.2025 adresata de TATAR IONEL- LAVINIU, ABRUDAN IOAN, RINDERU- TATAR MARIA, MICLAUS MARIANA-LUCICA pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE

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. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

- parcelare teren în vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, clădiri duplex sau colectivemici inclusiv functiuni complementare.
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: mărime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea cailor de circulatie, asigurarea accesului la carosabil la parcele.

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Reglementări: Intravilan, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+ P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament de la drum public-min.6,0m si 4,5m de la drum privat pentru corpurile principale; retragerile laterale: sa fie min.2,0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0 m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele se vor retrage 6.0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; H max împrejmuire teren - 2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si 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/locuintă; zona verde-min.20% din suprafata lotului, conform plansei 4/U-REGLEMENTARI URBANISTICE- întocmita de catre SC SOLICITA SERV SRL, arh. CSOMORTANYI ADELA.**

## 3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul auto si pietonal la lot. 11, 25 si 26 se face din drumul public propus pentru profil de 12.0m, iar la restul loturilor din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m respectiv 7,0m care face legatura cu drumul public.

Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul preze ntului 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 serv itute.

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

## 4. UTILITATI PROPUSE:

**Amplasamentul nu dispune de utilitãti.** Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, canalizare prin bazine vidanjabile pâna la extinderea retelelor de canalizare in zona, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, incalzirea prin centrala termica proprie, telecomunicatiile prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

**-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 Paleu.**
**-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu 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 Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in 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. 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.***

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

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

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 15556 din 16.10.2025

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiari Tătar Ionel-Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu-Tătar Maria, Miclăuș Mariana-Lucia**

Văzând cererea cu nr. 15178 din 09.10.2025 adresata de TATAR IONEL- LAVINIU, ABRUDAN IOAN, RINDERU- TATAR MARIA, MICLAUS MARIANA-LUCICA pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE

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. – PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul SALDABAGIU DE MUNTE, în felul următor:

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

- parcelare teren în vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, clădiri duplex sau colectivemici inclusiv functiuni complementare.
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: mărime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea cailor de circulatie, asigurarea accesului la carosabil la parcele.

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Reglementări: Intravilan, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+ P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament de la drum public-min.6,0m si 4,5m de la drum privat pentru corpurile principale; retragerile laterale: sa fie min.2,0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0 m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele se vor retrage 6.0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; H max împrejmuire teren - 2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si 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/locuintă; zona verde-min.20% din suprafata lotului, conform plansei 4/U-REGLEMENTARI URBANISTICE- întocmita de catre SC SOLICITA SERV SRL, arh. CSOMORTANYI ADELA.**

## 3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul auto si pietonal la lot. 11, 25 si 26 se face din drumul public propus pentru profil de 12.0m, iar la restul loturilor din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m respectiv 7,0m care face legatura cu drumul public.

Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul preze ntului 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 serv itute.

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

## 4. UTILITATI PROPUSE:

**Amplasamentul nu dispune de utilitãti.** Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, canalizare prin bazine vidanjabile pâna la extinderea retelelor de canalizare in zona, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, incalzirea prin centrala termica proprie, telecomunicatiile prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

**-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 Paleu.**
**-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu 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 Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in 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. 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
JUDEȚUL BIHOR

# COMUNA PALEU
## JUDEȚUL BIHOR
**COD FISCAL: 15304644**

**NR.15385.din.13.10.2025**

## RAPORT DE SPECIALITATE
**privind aprobarea**

**PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE**
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 15178 din 09.10.2025, proiect intocmit de arh. C**somortanyi Adela** . specialist cu drept de semnătura RUR: Dz1Dz2E. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 779 din 27.10.2023, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiațiva lui **TATAR IONEL- LAVINIU, ABRUDAN IOAN, RINDERU- TATAR MARIA, MICLAUS MARIANA-LUCICA**, cu dom. in

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD** 51971, 61033, 62041, 61816 aprobarea:

**PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE**
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**

**1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:**
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 4747 mp din acte și 4747 mp masurat, identificat cu nr. CAD **51971** inscris în CF **51971**
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 13431 mp, identificat cu nr. CAD **61033** inscris în CF **61033.**
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 9085 mp, identificat cu nr. CAD **62041** inscris în CF **62041**.
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 1271mp, identificat cu nr. CAD **61816** inscris în CF **61916**.

**2.REGIM JURIDIC**

Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG
- Drept de proprietate: **MICLAUS MARIANA LUCICA**, conform extrasului de Carte Funciară **51971**.
- Drept de proprietate: **ABRUDAN IOAN**, bun propriu, cota 8954/13431, **TATAR IONEL-LAVINIU**, cota actuala 4477/13431, conform extrasului de Carte Funciară **61033**.
- Drept de proprietate: **TATAR IONEL- LAVINIU, TATAR MARIA** cota actuala 1/1, conform extrasului de Carte Funciară **62041**.
- Drept de proprietate: **TATAR IONEL- LAVINIU**, bun propriu,cota 6335/12710, **ABRUDAN IOAN**, bun propriu, cota 6355/ 12710, **TATAR IONEL- LAVINIU**, cota actuala 6355/12710, conform extrasului de Carte Funciară **61816**.

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.15385.din.13.10.2025**

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

Amplasamentul este situat in intravilanul localității Saldabagiu de Munte, parcelele identificate prin nr. cad. 61033, 62041, 61816, au acces direct la drumul public pe latura Nordica, identificat cu nr. topo 1435- Saldabagiu de Munte, cu lățime variabila, pentru care se propune profil de 12,00 m. Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre sud, vest si est de proprietati particulare apartinind persoanelor fizice, fiind 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 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functionala L1**

**L1** - zona cu locuințe existente, cu tramă stradală constituita

- 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**
- suprafata parcele **minim = 300 mp**
- front strada – minim 12 metri

**5.ACCESUL** - Terenul identificat cu nr. Cad. **51971** nu are acces direct sau prin servitute la un drum public, Terenurile identificate cu nr. Cad **61033, 62041, 61816** au acces auto și pietonal la drumul faptic pe latura Nordica identificat cu nr. Topo 1435 Saldabagiu de Munte, Terenul nu dispune de de utilități.

**6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

**Terenul nu dispune de utilitati. Utilitatile se vor asigura prin extindere de retele**: apă - S.C. CAO S.A. și Electricitate - S.C. DEER S.A, gaze naturale. Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U. trebuie sa fie de minim 20% din suprafata totala a terenului.

---

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

- Certificat de Urbanism - nr.779 din 27.10.2024, eliberat de Consiliul Judetean Bihor, valabilitate prelungita pana în 27.10 2025
- Intenție elaborare **PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE** judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE,** identificat prin CF/CAD-51971, 61033, 62041, 61816 aprobat cu HCL nr. 244 din 19.12.2024
- Aviz Drumuri Comunale nr. 82 din 15.05.2025 eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 697 din 25.04.2025
- Adeverinta Intravilan nr. 11 din 19.02.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 11 din 25.02.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.4302 din 18.03.2025 și etapa II nr.6796 din 13.05.2025 pentru **PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE** judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania, BT referinta 2528219044421001
- Avizul Arhitectului Șef nr 76 din sedinta CTUAT din data 12.09.2025, înregistrată cu nr. 23659/ 23.09.2025, eliberat de Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor

---

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.1535 din.13.10.2025**

## PROPUNERE CĂTRE:

## CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

**PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE**
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**

**1. PRIN PUZ SE PROPUNE:**

- parcelare teren în vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, clădiri duplex sau colectivemici inclusiv functiuni complementare.
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: mărime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea cailor de circulatie, asigurarea accesului la carosabil la parcele.

**pentru: PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE**
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**

**2.REGLEMENTARI PROPUSE:**

**Reglementări: Intravilan, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament de la drum public-min.6,0m si 4,5m de la drum privat pentru corpurile principale; retragerile laterale: sa fie min.2,0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0 m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele se vor retrage 6.0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; H max împrejmuire teren - 2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si 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/locuintă; zona verde-min.20% din suprafata lotului, conform plansei 4/U-REGLEMENTARI URBANISTICE- întocmita de catre SC SOLICITA SERV SRL, arh. CSOMORTANYI ADELA.**

**3. ACCESELE PROPUSE:** Accesul auto si pietonal la lot. 11, 25 si 26 se face din drumul public propus pentru profil de 12.0m, iar la restul loturilor din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m respectiv 7,0m care face legatura cu drumul public.

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:**

**Amplasamentul nu dispune de utilităti.** Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, canalizare prin bazine vidanjabile până la extinderea retelelor de canalizare in zona, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, incalzirea prin centrala termica proprie, telecomunicatiile prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.15385 din 13.10.2025**

**(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.***

**PUZ- PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONA DE LOCUINTE**

judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**

**Compartiment urbanism**
**Arh. Diplm. Dumitru Ghiran Alexandru**

ROMÂNIA PALEU C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

Achitat taxa de **150** lei, conform chitanței nr. **8945** din **09 octombrie 2025**

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 15178 din 09.10.2025

**Către,**

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

Subsemnatul TĂTAR IONEL LAVINIU, ABELUDAN DAN, RUNDERU TATIANA MARIA, MALCĂUS [illegible]

C.N.P. [redacted] reprezentant al _____

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

pe strada _____ nr. 9 bl. - ap. 3

telefon mobil [redacted], 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 - PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61333, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CU FUNCȚIUNE DE LOCUINȚE

având destinația LOCUIRE identificata cu nr. CF 51971, 61333 62041, 61816, nr.CAD 51971, 61333 62041, 61816

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU.

sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

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

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

| Data | Semnătura |
|---|---|
| 09.10.2025 | |

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.

# ROMÂNIA

**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**

**BIHAR MEGYEI TANÁCS**

**BIHOR COUNTY COUNCIL**

Nr. **23194** din 27.10.2023

**F.6**
(pag. 1)

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 779 din 27.10.2023

**În scopul: PUZ - PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CA ZONĂ DE LOCUINȚE**

Ca urmare a cererii adresate de[1] **TĂTAR IONEL-LAVINIU, ABRUDAN IOAN, RINDERU-TĂTAR MARIA, MICLĂUȘ MARIANA-LUCICA** cu domiciliul[2) ] I -, sectorul -, cod poștal ....., , înregistrată la nr. **23194** din **09.10.2023**,

pentru **imobilul - teren si/sau constructii** - situat în județul **Bihor**, Comuna **PALEU**, satul **SĂLDĂBAGIU DE MUNTE** cod poștal ....., -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CF nr. 51971, 61033, 62041, 61816/2023 - Paleu, Săldăbagiu de Munte , nr. cadastral 51971, 61033, 62041, 61816 , alte situatii Extrase de plan cadastral de pe ortofotoplan pt. nr. cad. 51971, 61033, 62041, 61816 vizate de OCPI Bihor .**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - **faza PUG,** aprobată prin hotărârea Consiliului Local **PALEU nr. 47 - 2017**.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

SITUAREA TERENULUI - intravilan com. Paleu sat Săldăbagiu de Munte

DREPTUL DE PROPRIETATE – nr. cad. 51971 proprietate privată a MICLĂUȘ MARIANA-LUCICA, cota actuală 1/1 (A1), cf. CF nr. 51971/2023-Paleu, Săldăbagiu de Munte

- nr. cad. 61033 proprietate privată a ABRUDAN IOAN, cota actuală 8954/13431 (A1) și TĂTAR IONEL-LAVINIU, cota actuală 4477/13431 (A1), imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea nr.17/2014, cf. CF nr. 61033/2023 – Paleu, Săldăbagiu de Munte
- nr. cad. 62041 proprietate privată a TĂTAR IONEL-LAVINIU și TĂTAR MARIA, cota actuală 1/1 (A1), cf. CF nr. 62041/2023-Paleu, Săldăbagiu de Munte
- nr. cad. 61816 proprietate privată a TĂTAR IONEL-LAVINIU, cota actuală 6355/12710 și ABRUDAN IOAN, cota actuală 6355/12710, cf. CF nr. 61816/2023-Paleu, Săldăbagiu de Munte

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire : nu este cazul

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

FOLOSINTA ACTUALA : nr. cad. 51971 - arabil (4747 mp) în intravilan
nr. cad. 61033 - arabil (13431 mp) în intravilan
nr. cad. 62041 - arabil (9085 mp) în intravilan
nr. cad. 61816 - arabil (1271 mp) în intravilan

DESTINATIA : locuinte

RANGUL LOCALITĂȚII: V – sat, conform pct. f/alin.2. art.2/ Legea 351/ privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități

*1) Numele și prenumele solicitantului
*2) Adresa solicitantului
*3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Suprafața terenului este de 28534 mp din care : nr. cad. 51971- (4747 mp), nr. cad. 61033 - (13431 mp), nr. cad. 62041 - (9085 mp), nr. cad. 61816 - (1271 mp)
Conform PUG Paleu aprobat prin HCL 11/2007, prelungit prin HCL 47/2017, terenul este situat în intravilanul comunei Paleu sat Săldăbagiu de Munte, U/TR 1, L1 - locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime cu tramă stradala constituită . Suprafața parcele minim 300 mp, front la stradă minim 12 metri. Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele (S+P+1E/M)
POT max. 35% , CUT max 1,00. Se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi . Se permit cladiri cu functiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ. Se respectă aliniamentul existent . Parcaj obligatoriu pe lot minim 1loc/locuinta
Lățimea propusă a străzilor este de minim 9,00 m conform HCL Paleu nr.18/2020, completată cu HCL nr.33/2021
Funcțiunea dominantă a zonei-rezidențială; Funcțiuni complementare admise ale zonei - servicii, comerț, recreere;
Utilizări permise . construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local , recreere
Utilizări interzise: construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate ,construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens și riscuri tehnologice
Parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionării sau vânzării loturilor rezultate. Parcelările trebuie să respecte regulile de amplasare și conformare a RGU. Certificatul de urbanism se emite în condițiile art. 6*)/ LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism PUG, aprobate conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În conditiile art. 29/ LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parcelarea unor terenuri se poate face cu respectarea **ART. 30/ HOTĂRÂREA Nr. 525/1996** Republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Inscrierea modificărilor intervenite ca urmare a alipirii/dezlipirii imobilelor se face cu respectarea prevederilor din cap. 4.3.1./ ORDINUL Nr. 700 / 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.
Pentru terenurile la care în urma dezmembrării nu există acces reglementat juridic se vor respecta prevederile Codului Civil referitor la aceste situații și se va asigura distanța minimă necesară intervențiilor în caz de incendiu.
REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: Elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G. Paleu, a unui P.U.Z. numai în baza unui aviz de oportunitate.
Documentația P.U.Z. se poate elabora numai în baza unui aviz de oportunitate , emis de structura responsabila cu urbanismul din cadrul consiliului județean Bihor și aprobat de președintele consiliului județean Bihor, prin care se vor stabili condițiile de utilizare a terenului: funcțiuni urbanistice adecvate, retrageri obligatorii față de aliniament, retrageri de la limitele laterale și posterioare ale parcelei, condiții de ocupare a terenului (POT, CUT), asigurarea acceselor obligatorii, parcaje, echiparea tehnico-edilitară, în corelare cu HGR 525/1996; Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu conținutul- cadru prevăzut în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 233/2016, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 și ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ord.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
Se vor obtine avizele/acordurile instituțiilor interesate pentru faza de PUZ:
-AVIZ OPORTUNITATE
-AVIZ ARHITECT ȘEF
-HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL PALEU pt. inițiere documentație PUZ cf. HCL Paleu nr. 195/2022
-HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL PALEU de aprobare PUZ
-Agenția pentru Protecția Mediului Bihor
-Administrator drum pt. acces
**Se va face dovada juridică a dreptului de acces de la un drum public la incintă, prin prezentarea extrasului C.F. de informare având înscris categoria de folosință drum public.**

Aviz primar Paleu nr. 13853/17.10.2023, inregistrat la CJB cu nr. 24240/20.10.2023 – favorabil, cf. căruia pe amplasament nu au fost demarate lucrari, nu sunt utilitati, terenul cu nr. cad. 51971 nu are acces direct sau prin servitute la un drum public, terenurile cu nr. cad. 61033, 62041, 61816 au acces auto și pietonal la drumul faptic pe latura nordică identificat cu nr. topo 1435 Saldabagiu de Munte.
Cf. adresei ISU Crisana , înregistrată la primaria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca loc. Paleu, Cetariu, Sarbi și Spinuș , situate în treimea nord vestică a județului , sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
Se va respecta în totalitate HCL nr. 48/30.03.2021 privind împrejmuirile și HG 525/1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru**:
**PUZ - PARCELARE TERENURI IDENTIFICATE PRIN NR. CF. 51971, 61033, 62041, 61816, REGLEMENTARE PARCELE CA ZONĂ DE LOCUINȚE**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiții:

| |
|---|
| După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării 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. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
   ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:
   ☐ canalizare ☐ telefonizare
   ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
   ☐ transport urban
   ☐ alimentare cu energie termică
2. Avize și acorduri privind:
   ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
3. Avizele specifice ale administrației publice centrale **si** ale serviciilor descentralizate ale acestora:
4. Studii de specialitate:
   ☒ Documentația de urbanism PUZ

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

**taxă aviz oportunitate, taxa aviz arhitect sef**

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

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
**Ilie Gavril Boloian**

L.S..

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
**Mărioara Carmen Soltănel**

....

ÎNTOCMIT,
**Marioara Mihaies**

....

ARHITECT ȘEF,
**Ioana-Mirabela Filip**

....

Achitat taxa de lei, conform **Chitanta** nr. ..... din

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

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

•**Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ " PUZ "Parcelare terenuri identificate prin nr.cf. 51971, 61033, 62041, 61816, reglementare parcele ca zona de locuinte", satul Saldabagiu de Munte, com. Paleu, jud. Bihor.

•**Proiectant:** S.C. SOLICITA SERV S.R.L.
Sediu: Municipiul Oradea, str. Berzei, nr.4, ap.3, RO 6650282
nr.inregistrare : J05/4359/1994

•**Beneficiar:** Tatar Ionel- Laviniu, Abrudan Ioan, Rinderu Tatar Maria, Miclaus Mariana Lucica

•**Data elaborării:** iun. 2025

### 1.2. Obiectul Parcelarii

• Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării de faţă îl constituie prezentarea unui plan director al dezvoltării pentru o zona destinata parcelarii terenului pentru constructii de locuinte.

Acest Proiect s-a elaborat pe baza Certificatului de Urbanism cu scopul de a stabili si reglementa:

- parcelare teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea căilor de circulaţie, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zonele studiate

**<u>Reglementari conform certificatul de urbanism:</u>**

Terenul este situat in intravilanul comunei Paleu sat Saldabagiu de Munte- UTR 1, L1 – zona de locuit cu trama stradala constituita, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime.
Regim maxim admis: 3 nivele (S+P+1E/M)
Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
Suprafata minima a lotului 300 mp
Front la strada min. 12 m
POT - max 35 %
CUT – max 1,00
Retragere strada : se respecta aliniamentul existent
Parcaj obligatoriu pe lot min. 1 loc/ locuinta.
Conform HCL 18/10.02.2020 completata cu HCL nr. 33/2021, se va respecta latimea minima a drumului de 9,00 m.

### 1.3. Surse de documentare

-**Legea 50 /1991**, cu modificarile si completearile aprobate
-**<u>Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul</u>** - actualizata mai 2020
-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.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1.Evolutia zonei

- *Date privind evolutia in zona*

De-a lungul anilor terenul studiat a avut functiuni de natura agricola.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor, a constatarilor de pe teren cat si a studiului topografic, zona se afla situata pe teritoriul intravilan a localitatii Saldabagiu de Munte.

- *Potential de dezvoltare*

Terenul dispune in imediata apropiere de utilitatile necesare: energie electrica si apa potabila din reteaua publica. Interesul manifestat de primarie se confirma prin faptul ca zona a fost cuprinsa in intravilan cat si prin certificatul de urbanism pozitiv emis de catre aceasta.

Datorita apropierii de municipiul Oradea, terenul care face obiectul analizei starneste un interes deosebit si din partea celor care au devenit proprietari ai parcelelor in cauza. Aici populatia va beneficia de conditii foarte bune de locuit din multe puncte de vedere.

Dorinta imbunatatii nivelul urbanistic al zonei este in consecinta comuna.

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru parcelerea terenului in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare pe parcelele identificate prin nr. cad. 61033, 62041, 61816, in localitatea Saldabagiu de Munte, județul Bihor.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul este situat in intravilanul localității Saldabagiu de Munte, parcelele identificate prin nr. cad. 61033, 62041, 61816, au acces direct la drumul public pe latura Nordica, identificat cu nr. topo 1435 – Saldabagiu de Munte, cu lățime variabila, pentru care se propune profil de 12,00 m.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre sud, vest si est de proprietati particulare apartinind persoanelor fizice, fiind zona de locuit.

Suprafata totală a terenurilor în studiu este de 28.534 mp. conform extras CF. NR.51971, 61033, 62041, 61816, folosinta actuala a terenului este de arabil in intravilan.

Conform PUG aflat in viogoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Saldabagiu de Munte, in zona de locuit cu trama stradala constituita, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime de tip L1.

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

- Relieful

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se gaseste pe versantii Dealurilor Oradiei. Roca de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

Topografic terenul pe care se va construi are o pantă generală de cca. 6-8%.
Stabilitatea generală și locală a terenului este asigurată . Sunt condiții de pantă care pot favoriza rupturi sau alunecări de teren dar nu sunt condiții litologice sau hidrogeologice care să favorizeze astfel de mișcări de teren (deci terenul nu poate să alunece) pe zona aflata in intravilan.

- *Conditii de fundare*

Construcțiile vor fi de tip demisol (subsol), parter plus un etaj sau mansarda, fundațiile din beton armat. Adâncimea de fundare va fi astfel: spre aval, amonte și lateral la cel puțin -0,80 m adâncime față de cota terenului de sub pardoseala demisolului (dar în teren bun de fundare).

- *Adancimea de inghet*

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 0,80 m.

- *Gradul de seismicitate*

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-2013 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,15$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec (P100/2013).

### 2.4.Circulatia

Principala cale de acces este dinspre Nord din drumul de interes local, identificat prin nr. topo 1435 – Saldabagiu de Munte, cu lățime variabila, pentru care se propune profil de 12.00 m.

### 2.5.Ocuparea terenurilor

Zona studiata este constituita din teren agricol in intravilan.

### 2.6.Echiparea edilitara

Toate utilitatile se vor asigura in sistem centralizat prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa potabila si alimentare cu energie electrica, zona fiind extrem de favorizata din acest punct de vedere. Apele uzate menajere vor fi colectate in bazine vidanjabile pana la extinderea retelei de canalizare in zona.

Alimentarea cu energie electrică

Zona studiata dispune de retele de energie electrica, existenta pe strazile publice.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona studiata dispune de retele publice de alimentare cu apa potabila, existente pe strazile publice.

Rețele de canalizare

Apele uzate menajere vor fi evacuate spre reteaua proprie de canalizare in bazine vidanjabile.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea de cazane individuale pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere.

### 2.7.Probleme de mediu

Fiind retrasa de la traficul intens si cu o panoramica absolut deosebita, portiunea de teren care face obiectul studiului este deosebit de frumoasa si curata. Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; deasemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti si nu au fost inregistrate alunecari de teren sau inundatii .

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie.

### 2.8.Optiuni ale populatiei si a factorilor implicati

Populatia din zona doreste dezvoltarea urbanistica specifica rezidentiala pentru suprafata de teren studiata.

Punctul de vedere al administartiei asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

- Primaria comunei Paleu a eliberat un certificat de urbanism favorabil in acest sens si sprijina dezvoltarea urbanistica a zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul considera zona ca fiind una propice dezvoltarii de tip rezidential, cu utilitati in zona imediat limitrofa si totodata cu un potential peisagistic adecvat locuirii.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Propunerea s-a fundamentat prin obtinerea avizului de oportunitate favorabil nr. 11 din data 25.02.2025 eliberat de Comuna Paleu.

### 3.2.Prevederi ale PUG

Terenul este situat in intravilanul comunei Paleu sat Saldabagiu de Munte- UTR 1, L1 – zona de locuit cu trama stradala constituita, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime.
Regim maxim admis: 3 nivele (S+P+1E/M)
Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
Suprafata minima a lotului 300 mp
Front la strada min. 12 m
POT - max 35 %
CUT – max 1,00
Retragere strada : se respecta aliniamentul existent
Parcaj obligatoriu pe lot min. 1 loc/ locuinta.
Conform HCL 18/10.02.2020 completata cu HCL. nr. 33/2021, se va respecta latimea minima a drumului de 9,00 m.

### 3.3.Valorificarea cadrului natural

Topografic terenul pe care se va construi are o pantă generală de cca. 6-8%.
Stabilitatea generală şi locală a terenului este asigurată. Sunt condiţii de pantă care pot favoriza rupturi sau alunecări de teren dar nu sunt condiţii litologice sau hidrogeologice care să favorizeze astfel de mişcări de teren (deci terenul nu poate să alunece) pe zona aflata in intravilan.

Conditii de fundare

Construcţiile vor fi de tip demisol (subsol), parter plus un etaj (mansarda), fundaţiile din beton armat. Adâncimea de fundare va fi astfel: spre aval, amonte şi lateral la cel puţin -0,80 m adâncime faţă de cota terenului de sub pardoseala demisolului (dar în teren natural).

- *Adancimea de inghet*

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheţ este de 0,80 m.

- *Gradul de seismicitate*

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-2013 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,15$ şi perioada de colţ $T_c = 0,7$ sec (P100/2013).

### 3.4.Modernizarea circulatiei

Zona studiata este strans legata de localitatea propriu-zisa. Principala cale de acces este dinspre Nord din drumul de interes local, teren identificat cu nr. topo 1435 – Saldabagiu de Munte, cu lăţime variabila, pentru care se propune profil de 12,00 m in dreptul amplasamentului studiat.

Totodata se propune crearea unei noi strazi private cu profil de 9,00, care va asigura legatura dintre drumurile publice existente, respective accesul la parcelele propuse prin prezenta documentatie.

Mentionam faptul ca spre imobilul identificat cu nr.cad. 58081 in prezenta documentatie se va asigura un drum privat cu profil de 7,00 m, pana la largirea drumului la profil de 9,00 m care se va asigura prin elaborarea unei documenatii de urbanism pentru parcela identificata cu nr.cad. 58081.

### 3.5.Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune impartirea parcelelor studiate in 38 parcele din care 35 parcele vor avea functiunea de locuire si doua parcele (lot 37 si 38) vor fi create pentru largirea profilului de drum public la 12,00 m, respectiv o parcela se va avea functiunea de drum privat (lot 36).

Lot 11 – va reprezenta o parcela de gospodarire locala care va include elementele ale infrastructurii edilitare - bransamentele la reteaua de energie electrica, sistemul de alimentare cu apă, etc.

**Reglementari propuse:**

- **POT propus: 35%**
- **CUT propus: 1,00**

*Retrageri propuse:*

***LOT: 12,25***

- retragere fata de aliniamentul stradal (drum public) : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

***LOT: 1,26***

- retragere fata de aliniamentul stradal (drum public) : min. 6,00 m
- retragere fata de aliniament stradal (drum privat) : min. 4,50 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

***LOT: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,27,28,29,30,31,32,33,34,35,***

- retragere fata de aliniament stradal (drum privat) : min. 4,50 m
- retragere fata de limita de proprietate laterala : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m

**Pentru toate situaţiile:**

- Cladirile de tip anexa ( filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.
Anexele vor avea suprafata maxima de 30 mp si un regim de inaltime P unde H max. este de 3,00 la cornisa
- Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:**

**- S/D + P + 1E / M**

**(semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M - mansardă)**

**STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje: - Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:**
Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

**ÎMPREJMUIRI:**
**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

### 3.7. Protectia mediului

Fiind retrasa de la traficul intens si cu o panoramica asupra restului orasului absolut deosebita, portiunea de teren care face obiectul studiului este deosebit de frumoasa si curata. Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; deasemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti si nu au fost inregistrate alunecari de teren sau inundatii .

Propunerile prezentate nu vor avea impact asupra mediului. Se va asigura procentul de spatiu de verde prevazut prin lege.

### 3.8.Obiective de utilitate publica

Prin prezenta documentatie se va asigura largirea drumului public la profil de 12 m.

## 4. Concluzii

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, există reţele de alimentare cu apă si energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

**Intocmit,** arh. Csomortányi Adela

## Regulament Local de Urbanism Aferent P.U.Z. elaborat

### I. Dispoziţii generale

a. **-Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ:**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesă de bază pentru aplicarea PUZ, acesta prezentând detaliile reglementărilor din PUG, fiind o prezentare a construibilităţii şi utilizării terenului.

Prevederile RLU sunt obligatorii pentru amplasamentul studiat în PUZ.

b. **-Date legate de baza legală a elaborării:**

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

**-Legea 50 /1991**, cu modificarile si completearile aprobate

**-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** - actualizata mai 2020

-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 şi completarea regulamentului PUG al localităţii. Prin această documentaţie se formulează recomandări şi se detaliază elemente ce urmează a fi aplicate ulterior.

După aprobarea R.L.U., aceasta împreună cu PUZ, constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism si autorizaţiile de construcţie în zona studiată.

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

a. -Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit:

Nu este cazul pentru măsuri speciale de protecţia mediului, destinaţia propusă pentru amplasamentul studiat fiind zonă de locuit. In vecinătatea amplasamentului nu se află clădiri de patrimoniu.

b. **-Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:**

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

In zonele de protecţie a 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 articolului 11 din R.G.U.

Documentaţiile vor respecta prevederile STAS 4163 şi Normativul pentru proiectarea si executarea instalaţiilor sanitare l 9 din 1994.

Se va avea în vedere asigurarea căilor de acces necesare în vederea intervenţiei pentru caz de urgenţă în incendii.

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deşeurilor.

c. **-Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

POT propus: 35%
CUT propus: 1,00

**Retrageri propuse:**

***LOT: 12,25***

- retragere fata de aliniamentul stradal (drum public) : min. 6,00 m

- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

***LOT: 1,26***

- retragere fata de aliniamentul stradal (drum public) : min. 6,00 m
- retragere fata de aliniament stradal (drum privat) : min. 4,50 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

***LOT: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,27,28,29,30,31,32,33,34,35,***

- retragere fata de aliniament stradal (drum privat) : min. 4,50 m
- retragere fata de limita de proprietate laterala : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m

**Pentru toate situaţiile:**

- Cladirile de tip anexa ( filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.
Anexele vor avea suprafata maxima de 30 mp si un regim de inaltime P unde H max. este de 3,00 la cornisa
- Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

d. **-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

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

Loturile vor avea accesul din drumul public propus. Pentru realizarea accesului la parcele se propune dezvoltarea retelei stradale astfel:

-largirea strazii identificate prin nr.topo. 1435 in dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,00m (6,00m din ax pe partea beneficiarului)

-constituirea unui drum privat cu profil transversal de 9,00m, perpendicular pe drumul public existent, conform plansa 5/U.

Mentionam faptul ca spre imobilul identificat cu nr.cad. 58081 in prezenta documentatie se va asigura un drum privat cu profil de 7,00 m pana la largirea drumului la profil de 9,00 m care se va asigura prin elaborarea unei documenatii de urbanism pentru parcela identificata cu nr.cad. 58081.

Se va asigura 1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 mp şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp. Aleile şi platformele din interiorul loturilor vor ocupa maxim 45% din suprafaţa terenului în cazul loturilor cu funcţiunea de rezidenţial.

e. **-Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Lot 11 – va reprezenta o parcela de gospodarire locala care va include elementele ale infrastructurii edilitare - bransamentele la reteaua de energie electrica, sistemul de alimentare cu apă, etc.

Alimentarea cu apă se va rezolva prin branşare la reţelele stradale existente şi propuse pentru extindere

Canalizarea se va rezolva prin colectarea apelor menajere uzate in bazine vidanjabile pana la realizarea sistemului de canalizare in zona.

Alimentarea cu căldura se va asigura prin centrale proprii.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branşare la reţeaua stradală existentă şi propusă pentru extindere.

f. **-Reguli cu privire de amplasare de spaţii verzi şi împrejurimi**
Spaţiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafaţa terenurilor destinate locuinţelor.

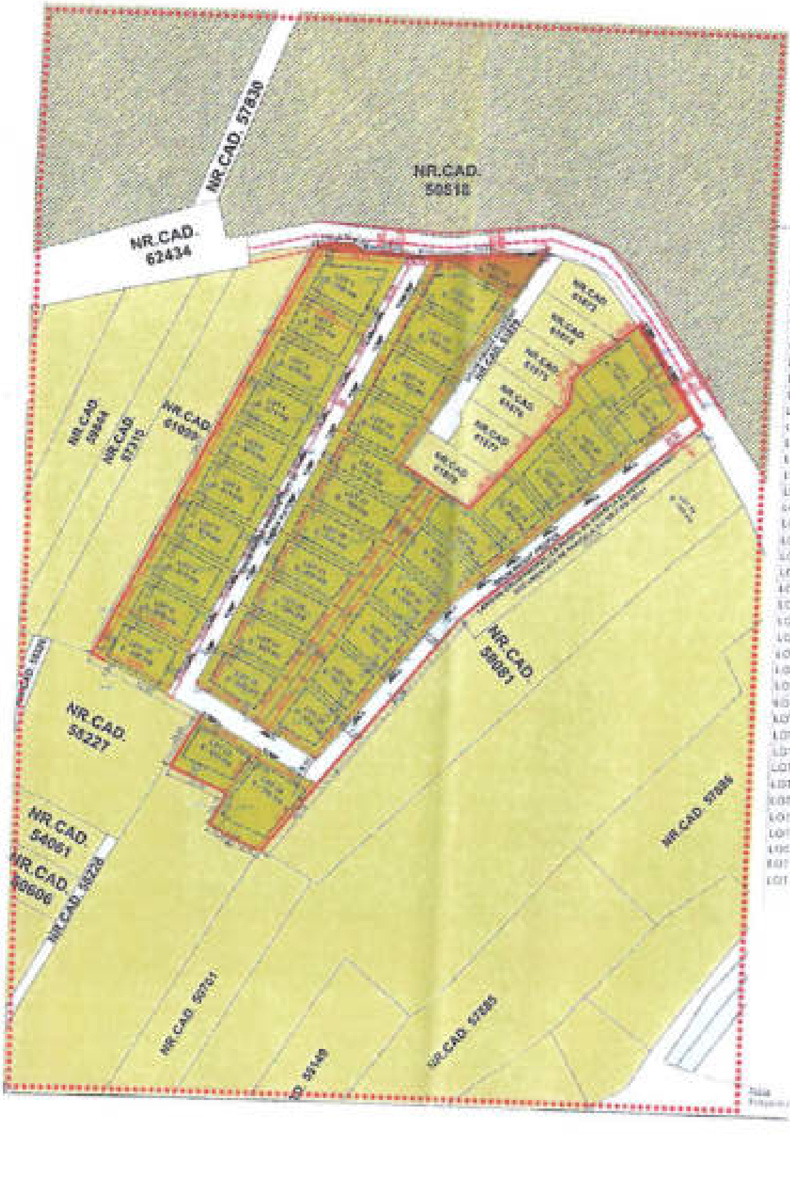
**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**III. Zonificare funcţională**
**a. -Unităti si subunităţi funcţionale**
Zona studiată va alcatui o subunitate funcţionala: zonă rezidenţială si o zona de gospodarire locala, aferentă infrastructurii edilitare.

**Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale**
**a. -Utilizarea funcţională a terenului în cadrul zonei studiate.**
Utilizările permise pentru subzona rezidenţială sunt cele de locuinţe unifamiliale, cladiri insiruite, duplexuri sau cladiri colective mici, inclusiv functiuni complementare locuirii şi anexe gospodăreşti.

**IV. Unităti teritoariale de referinţă**
Amplasamentul face parte în prezent dintr-o zonă funcţională de tipul L1- zona de locuit cu trama stradala constituita, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime din cadrul UTR 1.

Intocmit,
arh . Csomortányi Adela




# REGLEMENTARI URBANISTICE, sc. 1:1000

N

**LEGENDA:**

- Zona studiata
- Limita teren studiat
- Limita de proprietate vecine
- Drum public
- Drum propus

**BILANT TERITORIAL:**

| | |
|---|---|
| P.O.T. EXISTENT | 0.00 % |
| C.U.T. EXISTENT | 0.00 |

| | |
|---|---|
| P.O.T. PROPUS | max 35 % |
| C.U.T. PROPUS | max 1.00 |

**TABEL SUPRAFATA LOT**

| DENUMIRE LOT | SUPRAFATA LOT |
|---|---|
| LOT 01 | 860.00 |
| LOT 02 | 679.00 |
| LOT 03 | 679.00 |
| LOT 04 | 679.00 |
| LOT 05 | 679.00 |
| LOT 06 | 679.00 |
| LOT 07 | 679.00 |
| LOT 08 | 679.00 |
| LOT 09 | 679.00 |
| LOT 10 | 679.00 |
| LOT 11 | 668.00 |
| LOT 12 | 593.00 |
| LOT 13 | 778.00 |
| LOT 14 | 749.00 |
| LOT 15 | 703.00 |
| LOT 16 | 683.00 |
| LOT 17 | 718.00 |
| LOT 18 | 709.00 |
| LOT 19 | 630.00 |
| LOT 20 | 670.00 |
| LOT 21 | 662.00 |
| LOT 22 | 662.00 |
| LOT 23 | 630.00 |
| LOT 24 | 665.00 |
| LOT 25 | 645.00 |
| LOT 26 | 784.00 |
| LOT 27 | 610.00 |
| LOT 28 | 688.00 |
| LOT 29 | 668.00 |
| LOT 30 | 692.00 |
| LOT 31 | 648.00 |
| LOT 32 | 676.00 |
| LOT 33 | 634.00 |
| LOT 34 | 652.00 |
| LOT 35 | 667.00 |
| LOT 36 [illegible] | 618.00 |
| LOT 37 [illegible] | 3904.00 |
| LOT 38 [illegible] | 625.00 |
| [illegible] | 102.00 |
| Suprafata totala | [illegible] |

**UTILIZARI ADMISE:**

**Locuinte individuale (unifamiliale)** [illegible]

**Locuinte semicolective (duplex)** [illegible]

**CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

[illegible]

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

LOT 12,23

[illegible]

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

[illegible]

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

[illegible]

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

[illegible]

S.C. [illegible] S.R.L.

REGLEMENTARI URBANISTICE