ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 39 din 27.02.2026

privind aprobarea PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, documentație înaintată de beneficiar Don Ionut Marcel

Văzând raportul de specialitate nr. 67 din 12.01.2026, referatul de aprobare nr. 102 din 12.01.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 103 din 12.01.2026

Având în vedere cererea cu nr. 18350 din 02.12.2025 adresata de domnul DON IONUȚ MARCEL pentru aprobarea P.U.Z.-REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 113/13.01.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381"

Respectând prevederile Legii 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 ulteriorare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 11 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă "(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere" din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381 , în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Terenul studiat cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 este în intravilan, având suprafata totală de 2100,0mp si categoria de folosinta arabil - se propune reglementarea terenului pentru locuinte individuale si reglementarea drumului de acces cu nr.cadastral 57284 la un profil de 12,0m.

2.REGLEMENTARI :

Intravilan, POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime max. S(D)+P+E/M, cu H. max.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-min.6,0m; retrageri laterale: min.2,0m cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m, cu respectare OMS 119/2014; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garaje -se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opec cu hmax. =80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuinta zonăa verde min:40% din suprafata lotului, conform plansei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTI CE- intocmită de către SC OGIS STUDIO SRL, arh. GAVRILAS ADELA

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la lotul cu nr.cadastral 62379 se va realiza din drumul public cu nr. cadastral 56742 cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul cu nr, cadastral 57284 propus pentru un profil de 12,0m si din care au acces celelalte doua loturi.

4. UTILITATI :

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extindere a refelelor stradale existente în zona **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizare prin rezervor vidanjabil, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.
Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administraţiei publice locale, iniţiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanţarea integrală a extinderii reţelelor de utilităţi publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanţarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale iniţiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) şi a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanţi autorizaţi, în conformitate cu legislaţia privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) şi vor fi avizate de către Comuna Paleu.

2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi supravegheată de diriginţi de şantier autorizaţi.

Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

2.3.1. Reţelele de utilităţi şi drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizaţiei de construire pentru orice construcţie pe parcelele incluse în PUZ.

2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat şi cu standardele tehnice aplicabile.

2.3.3. În cazul în care, în urma recepţiei, se constată deficienţe, iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a remedia aceste deficienţe în termenul stabilit de comisia de recepţie. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepţiei şi solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiţionarea Autorizării Construcţiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcţii pe parcelele studiate prin PUZ este condiţionată de obţinerea prealabilă a autorizaţiilor de construire pentru reţelele de utilităţi (apă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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,
SZEBENI JOZSEF-ZSOLT

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.39/27.02.2026			
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	27.02.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	27.02.2026	
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.113.....din13.01.....2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 13.01.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 13.01.2026,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 103/12.01.2026 **privind aprobarea PUZ-REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, documentație înaintată de beneficiar Don Ionut Marcel** și raportul de specialitate nr.67/12.01.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii februarie, anul 2026.

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 PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, documentație înaintată de beneficiar Don Ionut Marcel

Publicat la data de : 13.01.2026

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, 13.01.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind privind aprobarea PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 103/12.01.2026 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 24.02.2026 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 PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381**

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.103.....din.12.01.....202.6

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, documentație înaintată de beneficiar Don Ionut Marcel

Văzând cererea cu nr. 18350 din 02.12.2025 adresata de domnul DON IONUȚ MARCEL pentru aprobarea P.U.Z.-REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

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 PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 este în intravilan, având suprafata totală de 2100,0mp si categoria de folosinta arabil - se propune reglementarea terenului pentru locuinte individuale si reglementarea drumului de acces cu nr.cadastral 57284 la un profil de 12,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inălfime max. S(D)+P+E/M, cu H.max.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-min.6,0m; retrageri laterale: min.2,0m cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m, cu respectare OMS 119/2014; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garaje -se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuinta; zonăa verde min:40% din suprafata lotului, conform plansei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE- intocmită de către SC OGIS STUDIO SRL, arh. GAVRILAS ADELA

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la lotul cu nr.cadastral 62379 se va realiza din drumul public cu nr. cadastral 56742 cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul cu nr, cadastral 57284 propus pentru un profil de 12,0m si din care au acces celelalte doua loturi.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinde rea refelelor stradale existente în zona **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului,** canaliza re prin rezervor vidanjabil, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermedi ul retelelor de telefonie mobila deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv in containere sau pub ele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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.

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:
Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării teremurilor.
Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.
Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.
Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administraţiei publice locale, iniţiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanţarea integrală a extinderii reţelelor de utilităţi publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.
2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.
2.1.3. Finanţarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale iniţiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) şi a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanţi autorizaţi, în conformitate cu legislaţia privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) şi vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi supravegheată de diriginţi de şantier autorizaţi.

Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

2.3.1. Reţelele de utilităţi şi drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizaţiei de construire pentru orice construcţie pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat şi cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepţiei, se constată deficienţe, iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a remedia aceste deficienţe în termenul stabilit de comisia de recepţie. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepţiei şi solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15584004
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.102.....din.12.01.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, documentație înaintată de beneficiar Don Ionut Marcel

Văzând cererea cu nr. 18350 din 02.12.2025 adresata de domnul DON IONUȚ MARCEL pentru aprobarea P.U.Z.-REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024) în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 este în intravilan, având suprafata totală de 2100,0mp si categoria de folosinta arabil - se propune reglementarea terenului pentru locuinte individuale si reglementarea drumului de acces cu nr.cadastral 57284 la un profil de 12,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălfime max. S(D)+P+E/M, cu H.max.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-min.6,0m; retrageri laterale: min.2,0m cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m, cu respectare OMS 119/2014; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garaje -se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuinta; zonăa verde min:40% din suprafata lotului, conform plansei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE- intocmită de către SC OGIS STUDIO SRL, arh. GAVRILAS ADELA

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la lotul cu nr.cadastral 62379 se va realiza din drumul public cu nr. cadastral 56742 cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul cu nr, cadastral 57284 propus pentru un profil de 12,0m si din care au acces celelalte doua loturi.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinde rea refelelor stradale existente în zona **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canaliza re prin rezervor vidanjabil, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermedi ul retelelor de telefonie mobila deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv in containere sau pub ele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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.

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:
Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării terenurilor.
Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.
Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.
Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administraţiei publice locale, iniţiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanţarea integrală a extinderii reţelelor de utilităţi publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.
2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.
2.1.3. Finanţarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale iniţiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) şi a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanţi autorizaţi, în conformitate cu legislaţia privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) şi vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi supravegheată de diriginţi de şantier autorizaţi.

Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

2.3.1. Reţelele de utilităţi şi drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizaţiei de construire pentru orice construcţie pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat şi cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepţiei, se constată deficienţe, iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a remedia aceste deficienţe în termenul stabilit de comisia de recepţie. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepţiei şi solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU C.I.F. 15304864 JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.67.....din.12.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

Prezenta lucrare depusă cu nr. 18350 din 02.12.2025, proiect intocmit de arh. ADELA-CLAUDIAD.D.GAVRILAS., specialist cu drept de semnătură RUR: Dz1E, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 898 din 06.11.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **DON IONUȚ MARCEL,** cu domiciliul î[redacted] cod postal, e-mail, telefon/fax:-

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 62379, 62380, 62381** aprobarea:

PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: terenul identificat cu nr. Cad. 62379, înscris în C.F. **62379,** în suprafață de 700 mp cu **categoria de folosință** „ARABIL".

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L2 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

2.REGIM JURIDIC

SITUARE IMOBILULUI: intravilan conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
conform C.F. / Cad. nr. 62379, 1) DON IONUȚ MARCEL, [redacted] cu,
2) DON ALINA ANCA, cota actuală 1/2;
1) GHERGHEL DANIEL CLAUDIU, [redacted]
2) GHERGHEL ROXANA RALUCA, cota actuală 1/2
Conform C.F. / Cad. nr. 62380 - 1) GHERGHEL DANIEL CLAUDIU, [redacted] cu 2) GHERGHEL ROXANA RALUCA, cota actuală 1/1;
Conform C.F. / Cad. nr. 62381 1) DON IONUȚ MARCEL, [redacted] cu, 2) DON ALINA ANCA, cota actuală 1/1

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
- nu sunt

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: teren în suprafata totala de 2100,0mp, cu categoria de folosintă arabil, în intravilan, este proprietate privată este in intravilan, delimitat la E de drum privat cu nr. cadastral 56742, la S de drum cu nr.cadastral 57284 si la N, la S de proprietati private-libere

de constructii, destinate locuirii. Accesul se realizează din drumurile publice cu nr. cadastrale 56742 si 57284.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE PUZ SAU PUD

- **terenurilesunt situate PARTIAL in UTR 6 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functionala L2,**

L2- zona de locuințe propusa, cu trama stradala constituita, pe baza de PUZ sau PUD,
- se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele (S+P+E/M),
- se permit cladiri cu funcțiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ,
- POT max = 25 %, CUT max- 0.75, suprafata parcele minim - 500 mp, front strada - minim 14 metri.

5.ACCESUL Terenul identificat cu nr. Cad **62379** și nr cad **62381** au acces auto și pietonal pe latura S-Estica din. nr. Cad 56742 Domeniu public com. Paleu- categoria de folosinta DRUM, cu un profil transversal de 9.00 metri.
Terenul identificat cu nr. Cad **62380** și nr cad **62381** au acces auto și pietonal pe latura S- Vestica din nr. Cad 57284 Domeniu public com. Paleu- categoria de folosinta DRUM.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilitate publică, de nici un tip. pe strada cu nr. Cad **57284** exista rețea de Apa-CAO, rețea de energie electrica ELECTRICA S.A., retea TV/ internet-DIGI ROMANIA S.A.

.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 898 din 06.11.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Intenție elaborare **PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)** județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat cu CF/CAD 62379, 62380, 62381 , aprobat cu HCL nr.242 din 19.12.2024
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 16.01.2025 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.302 din 16.01.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.1553 din 24.06.2025 și etapa II nr.8151 din 24.06.2025 pentru **PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)** județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat cu CF/CAD 62379, 62380, 62381
- Aviz amplasament favorabil DEER nr. 6020260201422 / 07.03.2025
- Aviz Tehnic ANIF pentru PUZ cu nr. 74 din 31.03.2025
- Aviz de coexistenta CONDITIONAT- favorabil, cu conditii speciale- S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. nr. 1006 din 10.03.2025
- Aviz de coexistenta favorabil nr.86 din 14.02.2025
- Aviz Drumuri Comunale nr. 15 din 10.02.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Oficiul de studii pedologice si agrochimice Bihor nr. 159 din 03.04.2025
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 679 din 22.04.2025
- Autorizatie pentru defrisarea plantatiei de pomi fructiferi / arbusti fructiferi nr. 0048 / 27.06.2025- emis de Directia pentru agricultura si dezvoltare rurala BIhor

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.67.....din.12.01.2026

- Taxa registrul Urbanistilor din Romania facctura nr. 1041653 din 20.11.2025
- Avizul Arhitectului Şef nr 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, înregistrată cu nr. 29007 /27.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr. 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 este în intravilan, având suprafata totală de 2100,0mp si categoria de folosinta arabil - se propune reglementarea terenului pentru locuinte individuale si reglementarea drumului de acces cu nr.cadastral 57284 la un profil de 12,0m.

PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inălfime max. S(D)+P+E/M, cu H.max. =12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-min.6,0m; retrageri laterale: min.2,0m cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m, cu respectare OMS 119/2014; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garaje -se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuinta; zonăa verde min: 40% din suprafata lotului, conform plansei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE- intocmită de către SC OGIS STUDIO SRL, arh. GAVRILAS ADELA

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la lotul cu nr.cadastral 62379 se va realiza din drumul public cu nr. cadastral 56742 cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul cu nr, cadastral 57284 propus pentru un profil de 12,0m si din care au acces celelalte doua loturi.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea refelelor stradale existente în zona **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizare prin rezervor vidanjabil, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 98 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:
Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.
2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.
2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).
2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces,

conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

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

PUZ- REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ (cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)

județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 62379, 62380, 62381

Compartiment urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Ghiran Alexandru

Achitat taxa de **150** lei, conform chitanței nr.**10005** din **02 Decembrie 2025**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 13559 **din** 02.12.2025

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul Ioan Ionuț

C.N.P.|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| reprezentant al _____

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

pe strada _____ nr. 19 bl. _____ ap. _____

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 * Reglementare Parcela cu cad 62379, 62380, 62381 pentru construire casă

având destinația Case identificata cu nr. CF 62379, 62580, 62581 nr.CAD

amplasată în județul Bihor comuna Paleu

sat Colonia de Vest pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

Data	Semnătura
02.12.2025	

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.

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnata, Ogis Studio SRL, CUI 38851659, în calitate de proiectant al documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul: ***„Reglementare parcele nr. cad. 62379, 62380, 62381 pentru construire casă (cu preluare avize din certificatul de urbanism nr. 311 din 29.05.2024)***", beneficiar ***Don Ionuț, Don Alina-Anca, Gherghel Daniel-Claudiu, Gherghel Roxana-Raluca***, având calitatea de specialist atestat conform legislației în vigoare, cu sediul în Mun. Oradea, str. Gheorghe Doja, nr. 10, ap. 2 în baza prevederilor art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE că:

1. Documentația de urbanism (PUZ) elaborată de mine este ***identică*** în conținut, structură și informații atât în format ***letric*** (tipărit) depusă la Primăria Comunei Paleu cu nr. de înreg. 18350/02.12.2025, cât și în format ***digital*** (PDF) atașată în email.

2. Forma digitală nu a suferit modificări față de forma tipărită și reprezintă aceeași variantă finală a documentației înaintată spre avizare și aprobare.

3. Toate planșele, piesele scrise, planurile și avizele sunt conforme între cele două versiuni, fără diferențe de conținut, reprezentare grafică sau date tehnice.

Prezenta declarație este dată în vederea utilizării la dosarul aferent procedurilor de avizare și aprobare a documentației de urbanism în ședința de Consiliu Local a Primăriei Paleu.

Data: 03.12.2025

Semnătura: Arh. Gavrilaș Adela

Direcția Arhitect Șef
Nr.29007 27.11.2025

Ca urmare a cererii adresate de **DON IONUȚ**, cu domiciliul sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna SÂNTANDREI, sat SÂNTANDREI, cod poștal, str. PADIȘULUI, nr.19/bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0744798161, fax , e-mail, înregistrată la nr. 29007 din 19.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ NR. 98 în ședința CTU AT din data 21.11.2025

pentru Planul urbanistic zonal/ **PUZ- Reglementare parcele nr. cadastrale 62379, 62380 și 62381 pentru construire case individuale**, generat de imobilul *4) cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 în suprafață totală de 2100,0mp, sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, comuna PALUȚ, Jud. Bihor

Inițiator: **GHERGHEL DANIEL-CLAUDIU, DON IONUȚ**

Proiectant: **arh. ADELA-CLAUDIA D.D.GAVRILAS.**, specialist cu drept de semnătură RUR: DzII

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață totală de 2100,0mp, cu categoria de folosință arabil, în intravilan, este proprietate privată este în intravilan, delimitat la E de drum privat cu nr. cadastral 56742, la S de drum cu nr.cadastral 57284 și la N, la S de proprietăți private-libere de construcții, destinate locuirii. Accesul se realizează din drumurile publice cu nr. cadastrale 56742 și 57284

Prevederi P.U.G - R.L.U. aprobate anterior: U.T.R. nr. 6 Săldăbagiu de Munte - L2-zonă de locuințe propusă, cu trama stradală constituită, pe baza de P.U.Z.

Prevederi P.U.Z./R.L.U. Propuse: U.T.R. nr. 6 Săldăbagiu de Munte - **Zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime** (HCL PALUȚ nr.242 19.12.2024-intenție elaborare P.U.Z.)

1. Terenul studiat cu nr.cadastrale 62379, 62380, 62381 este în intravilan, având suprafața totală de 2100,0mp și categoria de folosință arabil - se propune reglementarea terenului pentru locuințe individuale și reglementarea drumului de acces cu nr.cadastral 57284 la un profil de 12,0m. **Reglementări: Intravilan. POTmax.=30,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal-min.6,0m; retrageri laterale: min.2,0m cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m. cu respectare OMS 119/2014; amplasare anexe-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m. Smax.=40mp; garaje-se vor retrage 6,0m pentru a permite parcarea unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate și cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuință; zonă verde-min.40% din suprafața lotului, conform planșei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE-întocmită de către SC OGIS STUDIO SRL., arh. GAVRILAS ADELA.**

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la lotul cu nr.cadastral 62379 se va realiza din drumul public cu nr.cadastral 56742 cu profil de 9,0m care face legătura cu drumul cu nr. cadastral 57284 propus pentru un profil de 12,0m și din care au acces celelalte două loturi.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică și apă se va face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor, canalizare prin rezervor vidanjabil, încălzirea prin centrală termică proprie, telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă, deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.11.2025 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 care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi și dovada reglementării profilului de drum la 12,0m pentru nr.cadastral 57284

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.898 din 06.12.2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALUȚ.

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Maria Ilaș Vex
Lista [illegible] nr.2842 din [illegible].2025

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 16413 din 06.11.2025

F.6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 898 din 06.11.2025

În scopul:
REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ
(cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)

Ca urmare a cererii adresate de **DON IONUT MARCEL**, cu domiciliul în ju
înregistrată cu nr. 16413 din 29.10.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de munte, identificat prin CF- **62379, 62380 și 62381** cu nr. Cadastral **62379, 62380 și 62381**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungită prin H.C.L. nr.47/23.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: intravilan conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
conform C.F. / Cad. nr. 62379, 1) DON IONUȚ MARCEL, cu,
2) DON ALINA ANCA, cota actuală 1/2;
1) GHERGHEL DANIEL CLAUDIU, it cu
2) GHERGHEL ROXANA RALUCA, cota actuală 1/2
Conform C.F. / Cad. nr. 62380 - 1) GHERGHEL DANIEL CLAUDIU, t cu
2) GHERGHEL ROXANA RALUCA cota actuală 1/1;
Conform C.F. / Cad. nr. 62381 1) DON IONUȚ MARCEL, t cu,
2) DON ALINA ANCA, cota actuală 1/1

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
- nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: terenul identificat cu nr. Cad. 62379, înscris în C.F. **62379,** în suprafață de 700 mp cu **categoria de folosință** „ARABIL".

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L2 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
REGLEMENTARE PARCELE NR. CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASĂ
(cu preluare avize din Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.05.2024)

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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.....

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PENTRU:
"REGLEMENTARE PARCELE NR.CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASE"

COMUNA PALEU, LOCALITATE SALDABAGIU DE MUNTE, NR.CAD 62379, 62380 SI 62381 JUDETUL BIHOR

CAPITOLULU I – INTRODUCERE
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului	**REGLEMENTARE PARCELE CU NR.CAD. 62379, 62380 SI 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASA**
Beneficiar	**GHERGHEL DANIEL SI DON IONUT**
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Comuna Paleu, Localitatea Saldabagiu de Munte, nr.cad 62379, 62380 si 62381
Proiectant general	S.C. OGIS STUDIO S.R.L.
Șef proiect	ARH. GAVRILAS ADELA
Proiectat	ARH. GAVRILAS ADELA
Desenat	ARH. GAVRILAS ADELA
Nr. proiect	43/2024
Data elaborării	NOIEMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea dn-lui Gherghel Daniel si Don Ionut, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 896 din 06.11.2025 privind realizarea obiectivului de investiții **"Reglementare parcele cu nr.cad. 62379, 62380 si 62381 pentru construire Case individuale"**, în Comuna Paleu, localitatea Saldabagiu de Munte, identificate prin : CF nr. 62379, 62380 si 62381.

Parcelele pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. au o suprafața totala de 2 300.0 mp si sunt amplasate integral în intravilanul localității Saldabagiu de Munte, în zona sud-estica, cu acces din drumurile publice identificate cu nr.cad. 56742 si 57264, aflate în Proprietatea Primariei Paleu.

Prezenta documentație a fost întocmita în vederea construirii unei locuințe unifamiliale pe fiecare parcela studiata si reglementarea acestora din punct de vedere urbanistic prin stabilirea indicilor tehnici maximi admisi.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

H.C.L.Paleu nr. 834 din 14.12.2010 privind indicatorii teritoriali;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

De asemenea s-a avut în vedere P.U.G. Paleu – aprobat prin HCL 11/2007 cu valabilitate prelungita prin HCL Paleu nr.47/23.06.2017

Planul Urbanistic Zonal stabileşte strategia şi reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcţional, tehnic şi estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- Zonificarea functionala propusa.
- retragerile fata de frontul stradal si fata de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de inaltime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. PALEU:

În conformitate cu prevederile PUG Paleu şi CU nr 898 din 06.11.2025 terenurile sunt situate în zona sud-estica a Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu.

Destinaţia terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate este de:

L3 – subzona de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Investiţia propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile funcţionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism al Comunei Paleu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Paleu, Regulamentul Local de Urbanism

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. şi a stabilirii limitei de proprietate precum şi a eventualelor diferenţe de nivel;

Planurile cu utilităţi şi cu zone de restricţie emise de către regiile proprietare;

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 898 din 06.11.2025

Date statistice:

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenurile studiate se află integral în intravilanul Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu, Judetul Bihor, în partea sud-estica a localităţii.

Ca vecinatati zona studiata compusa din nr.cad. 62379, nr.cad. 62380 si nr.cad. 62381 este delimitat sud-vest si sud-est de drumuri publice identificate cu nr.cad. 57284 si 56742 cu profil stradal de 10.0 m, respectiv 9.0 m.

Parcela studiata cu nr.cad.62379 are o suprafata de 700 mp, cu dimensiuni generale in plan de ~ 15.08 m (front stradal) x 46.50 m latura sud-vest x 46.50 m latura nord-est x 15.08 m latura nord-vest, cu o forma paralelipipedica.

Parcela studiata cu nr.cad.62381 are o suprafata de 800 mp, cu dimensiuni generale in plan de ~ 15.08 m (front stradal) x 46.50 m latura sud-vest x 46.50 m latura nord-est x 15.08 m latura nord-vest, cu o forma paralelipipedica.

Parcela studiata cu nr.cad.62380 are o suprafata de 800 mp, cu dimensiuni generale in plan de ~ 23.25 m (front stradal) x 34.47 m latura sud-est x 23.25 m latura nord-est x 34.47 m latura nord-vest, cu o forma paralelipipedica.

Accesul pietonal si auto existent se realizează drumurile publice identificate cu nr.cad. 57284 si nr.cad. 56674.

Pe terenurile studiate la ora actuala nu exista cladiri si nu sunt împrejmuite.

Pentru realizarea investitiei propuse, nu este necesara dezafectarea de fonduri fixe, de demolari de constructii fixe sau provizorii, de defrisari sau dezafectari de utilitati.

Pe fiecare lot studiat se va amplasa o unitate locativa individuala.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate se află în intravilanul Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu, Judetul Bihor, în partea sud-estica a localității.

Ca vecinatati, zona de studiu se invecineaza cu terenuri libere de constructii, aflate în intravilan la Nord-Vest si Nord-Est, terenuri identificate cu nr.cad. 56740, 56739 si 59389, iar la sud-est si sud-vest zona de studiu se invecineaza cu drumurile publice de acces.

2.3. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂTII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona studiata nu se afla în zona de protectie a vailor, parailor sau a Sit-urilor Natura 2000.

Terenurile nu sunt raversate de retele edilitare, care sa poata impune zone cu restrictii de constuibilitate.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea în zona circulatiei:

Accesul pietonal si auto existent se realizează drumurile publice identificate cu nr.cad. 57284 si nr.cad. 5674.

Drumul identificat cu nr.cad. 57284 are un profil de 10.0 m, iar din acesta se realizeaza accesul pt loturile cu nr.cad. 62380 si 62381.

Se propune largirea profilului stradal al drumului cu nr.cad. 57284 la 12 m, prin dezvoltare etapizata. In etapa 1 se propune rezervarea unei suprafete de 46 mp, pentru a trece din proprietate privata în proprietate publica a comunei Paleu, respectiv Lot 2 de la nr.cad. 6280 si Lot 2 din nr.cad 62381.

Drumul identificat cu nr.cad. 56742 are un profil strada de 9.0 m, iar din acesta se realizeaza accesul pt. Lotul cu nr.cad. 62379.

Nu se propune largirea profilelor stradale existente.

Pe fiecare lot se propune amenajarea a minim un loc de parcare.

Se propune amplasarea unei cladiri cu destinatie de locuinta individuala pe fiecare lot studiat.

Fiecare lot studiat, se va împrejmui pe limita de proprietate, cu respectare Cod Civil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Zona de locuinte si functiuni complementare, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ sau PUD.

Zonificare functionala propusa : L1 : zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenurile studiate nu sunt traversate de retele edilitare care sa impuna restrictii sau distante de protective

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

In zona exista retea de apa, si canalizare.

2.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Nu exista retele in zona, incalzirea se va realiza prin Centrale termice proprii.

2.6.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va realizeaza prin racodul la reteaua existenta in zona.

2.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenul studiat nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Zona de locuinte si functiuni complementare, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ sau PUD.

Zonificare functionala propusa : L1 : zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Prin PUZ se propune:

- Zonificarea functionala propusa.
- retragerile fata de frontul stradal si fata de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de inaltime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Indicatorii urbanistici maximi propusi pentru zona luata in studiu sunt: POT 30 % si CUT 0.9

Retragerile fata de frontul stradal vor fi de minim 3.0 m.

Retragerile laterale fata de mejdiile laterale ale terenurilor vor fi la 2.00 m, cu respectare Cod Civil.

Retragerea fata de limita din spate a terenului va fi la 6.00 m.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Paleu și cu CU nr. 898 din 06.11.2025 terenurile nu sunt situate într-o zona de protectie si este in afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, a zonelor de protecție a drumului județean, sau a echipărilor edilitare, sau în zone de protective a CFR si a Apelor Romane.

Suprafata zonei studiate – 2 300.0 mp.

Nu se propune modificarea formei sau suprafetei loturilor existente.

Investiția propusă de beneficiari se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

3.3. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUARII POLUARII

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune largirea strazii de la Sud-Vest, la un profil stradal de 12.0 m, prin trecerea din proprietatea privata in proprietatea publica a Comunei Paleu, a unei suprafete totale de 46 mp.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Constructiile propuse au functiunea de locuinta individuala / lot.

3.5.1. CRITERIILE DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică s-a făcut ținând cont de următoarele criterii:

- Potențialul terenului studiat pentru realizarea acestui tip de obiectiv;
- Asigurarea amenajărilor necesare și a amplasamentelor pentru obiectivele de investiții prevăzute în zonă;
- Integrarea elementelor existente în soluția propusă;

3.5.2. FUNCȚIUNI

Locuinta individuala.

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL ȘI INDICI MAXIMI ADMIȘI

P.O.T. EXISTENT = 0.00%
C.U.T. EXISTENT = 0.0

P.O.T. PROPUS = 30.00 %
C.U.T. PROPUS = 0.90

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

SUPRAFATA ZONA STUDIATA: 2 300 MP
SUPRAFATA NR.CAD. 62379 = 700 MP
SUPRAFATA NR.CAD. 62380 = 800 MP
SUPRAFATA NR.CAD. 62381 = 800 MP

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. Zona fivezi : Zona cu interdictie temporara de construire	=	2 300.0 MP	100.00 %
S. L1 : Locuinte individuale cu regim mic de inaltime	=	0.0 MP	0.00 %
Teren rezervat pentru largire profil stradal la 12 m	=	0.0 MP	100.00 %
S.TOTAL TEREN	=	**2 300.0 MP**	**100.00 %**

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. Zona fivezi : Zona cu interdictie temporara de construire	=	0.0 MP	0.0 %
S. L1 : Locuinte individuale cu regim mic de inaltime	=	2 254 MP	98.0 %
Teren rezervat pentru largire profil stradal la 12 m	=	46 MP	2.0 %
S.TOTAL TEREN	=	**2 300.0 MP**	**100.00 %**

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L3 – Locuinte individuale cu regim mic de inaltime
Suprafata minima lot : 700 mp
Utilizari admise : Locuinte individuale
Retrageri aliniament: min. 6.00 m – la corp principal
Retragere laterale: min 2.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare
Retragere spate: min 6.00 m - corp principal. Corpurile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.
Distanta intre cladiri : va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m.
Regim de inaltime: D/S + P + 1E/M – maxim 12.0 m
H maxim cornisa cladire principala – 8.0 m
H. maxim cornisa cladire secundara - 3.5 m.

Spatii verzi: 40 % din suprafata totala a terenunlui
P.O.T - 30 %
C.U.T. – 0.90
Minim 1 loc de parcare / unitate locativa, pe fiecare lot.
Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti.
S. maxima anexe : 40 mp.

3.6 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Zona in care sunt amplasate parcelele are caracter rural si este preponderant destinate locuintelor individuale.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in edere specificul progrmamului propus.

3.7 ECHIPAREA EDILITARA:

Terenurile studiate nu sunt traversate de retele edilitare care sa impuna restrictii sau distante de protective.

Cladirile propuse se vor racorda la retelele edilitare existente.

Utilitatile ce vor deservi cladirea vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: alimentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa.
- canalizare: apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare a localitatii,
- apele pluviale se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate in reteaua de apa pluviala existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face prin racordul existente la linia de joasa tensiune existenta in zona.

CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:
- Zonificarea functionala propusa.
- retragerile fata de frontul stradal si fata de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de inaltime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Indicatorii urbanistici maximi propusi pentru zona luata in studiu sunt: POT 30 % si CUT 0.9

3.7 CADRU LEGAL

- P.U.G. – Comuna Paleu

Intocmit,
Arh. Gavrilas Adela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
« REGLEMENTARE PARCELE NR.CAD. 62379, 62380, 62381 PENTRU CONSTRUIRE CASE»

COMUNA PALEU, LOCALITATE SALDABAGIU DE MUNTE, NR.CAD 62379, 62380 SI 62381 JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice "Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal" ,indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

-Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- stabilirea profilelor stradale in vederea organizarii circulatiei
- stabilirea inidicilor tehnici,
- stabilirea limitelor de construibilitate a parcelei,
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru constructiile propuse,
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,

In vederea construirii unei locuinte individuale

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 privind modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Legea nr. 350/2001 privind privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;

- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;

- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;

- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Codul civil.

- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.

- PUG Paleu

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. cad. 62379, 62380 si 62381.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse și reglementarea acceselor propuse pe teren.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;
- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;
- pentru parcela de teren studiata în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a ternului, conform PUG Paleu sunt: POT max = 30 % și CUT max = 0.9
- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- stabilirea profilelor stradale în vederea organizarii circulatiilor
- stabilirea inidicilor tehnici
- stabilirea conditiilor de acces si echipare edilitara pentru constructia propusa,
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,

în vederea construirii unei locuinte individuale.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona studiata este compusa trei parcele, identificate prin nr.cad. 62379, 62380 si 62381., situata partial in intravilan-extravilanul localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu, Judetul Bihor.

Parcelele sunt amplasate in zona functionala:

L3 – subzona de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Terenurile studiate au forma aproximativ dreptunghiulara, nr.cad. 62380 si nr.cad 62381 au acces pe latura de Sud-Vest, de pe drumul identificat cu nr. cad. 57284, iar parcela cu nr.cad. 62379 are acces de pe drumul identificat cu nr.cad. 56742.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Paleu:

În conformitate cu prevederile PUG Paleu și CU nr 311 din 29.05.2024 terenurile sunt situate în în zona sud-estica a Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

L3 – subzona de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism al Comunei Paleu.

Terenurile studiate la ora actuala sunt libere de constructii.

Pe teren se propune construirea unei cladiri cu functiunea de locuire si regim de inaltime maxim S/D+P+1E pe fiecare lot.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor. Retragerile propuse sunt următoarele:

Retrageri aliniament: min. 6.00 m – la corp principal

Retragere laterale: min 2.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare

Retragere spate: min 6.00 m - corp principal. Corpurile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

Corpurile principale se vor amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pietonal si auto existent se realizează drumurile publice identificate cu nr.cad. 57284 si nr.cad. 5674.

Drumul identificat cu nr.cad. 57284 are un profil de 10.0 m, iar din aceasta se realizeaza accesul pt loturile cu nr.cad. 62380 si 62381.

Se propune largirea profilului stradal al drumului cu nr.cad. 57284 la 12 m, prin dezvoltare etapizata. In etapa 1 se propune rezervarea unei suprafete de 46 mp, pentru a trece din proprietate privata in proprietate publica a comunei Paleu, respectiv Lot 2 de la nr.cad. 6280 si Lot 2 din nr.cad 62381.

Drumul identificat cu nr.cad. 56742 are un profil strada de 9.0 m, iar din aceasta se realizeaza accesul pt. Lotul cu nr.cad. 62379.

Pe fiecare lot se propune amenajarea a minim un loc de parcare.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regim de inaltime: D/S + P + 1E/M – maxim 12.0 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Utilitatile ce vor deservi cladirea vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: alimentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa.

- canalizare: apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare a localitatii,
- apele pluviale se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate in reteaua de apa pluviala existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face prin racordul existente la linia de joasa tensiune existenta in zona.

10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA: 2 300 MP

SUPRAFATA NR.CAD. 62379 = 700 MP

SUPRAFATA NR.CAD. 62380 = 800 MP

SUPRAFATA NR.CAD. 62381 = 800 MP

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. Zona livezi : Zona cu interdictie temporara de construire	=	2 300.0 MP	100.00 %
S. L1 : Locuinte individuale cu regim mic de inaltime	=	0.0 MP	0.00 %
Teren rezervat pentru largire profil stradal la 12 m	=	0.0 MP	100.00 %
S.TOTAL TEREN	=	**2 300.0 MP**	**100.00 %**

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. Zona livezi : Zona cu interdictie temporara de construire	=	0.0 MP	0.0 %
S. L1 : Locuinte individuale cu regim mic de inaltime	=	2 254 MP	98.0 %
Teren rezervat pentru largire profil stradal la 12 m	=	46 MP	2.0 %
S.TOTAL TEREN	=	**2 300.0 MP**	**100.00 %**

Ca vecinatati, zona de studiu se invecineaza cu terenuri libere de constructii, aflate in intravilan la Nord-Vest si Nord-Est, terenuri identificate cu nr.cad. 56740, 56739 si 59389, iar la sud-est si sud-vest zona de studiu se invecineaza cu drumurile publice de acces..

11. Reguli cu privire la amenajarea spatiilor verzi si imprejmuiri

Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi și plantate, pe o suprafață de min. 40% din suprafata terenului.

CAP. III – Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu prevederile PUG Paleu și CU nr 898 din 06.11.2025 terenurile sunt situate în zona sud-estica a Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

L3 – subzona de locuințe unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism al Comunei Paleu.

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 0.00 %

CUT existent : 0.0

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L1 – Locuinte individuale cu regim mic de inaltime

Suprafata minima lot : 700 mp

Utilizari admise : Locuinte individuale

Retrageri aliniament: min. 6.00 m – la corp principal

Retragere laterale: min 2.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare

Retragere spate: min 6.00 m - corp principal. Corpurile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

Distanta intre cladiri : va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m.

Regim de inaltime: D/S + P + 1E/M – maxim 12.0 m

H maxim cornisa cladire principala – 8.0 m

H. maxim cornisa cladire secundara - 3.5 m.

Spatii verzi: 40 % din suprafata totala a terenunlui

P.O.T - 30 %

C.U.T. – 0.90

Minim 1 loc de parcare / unitate locativa, pe fiecare lot.

Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti.

S. maxima anexe : 40 mp.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)**POT** = Sc/Sp x 100 (%)

b)**CUT**=Sd/Sp

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

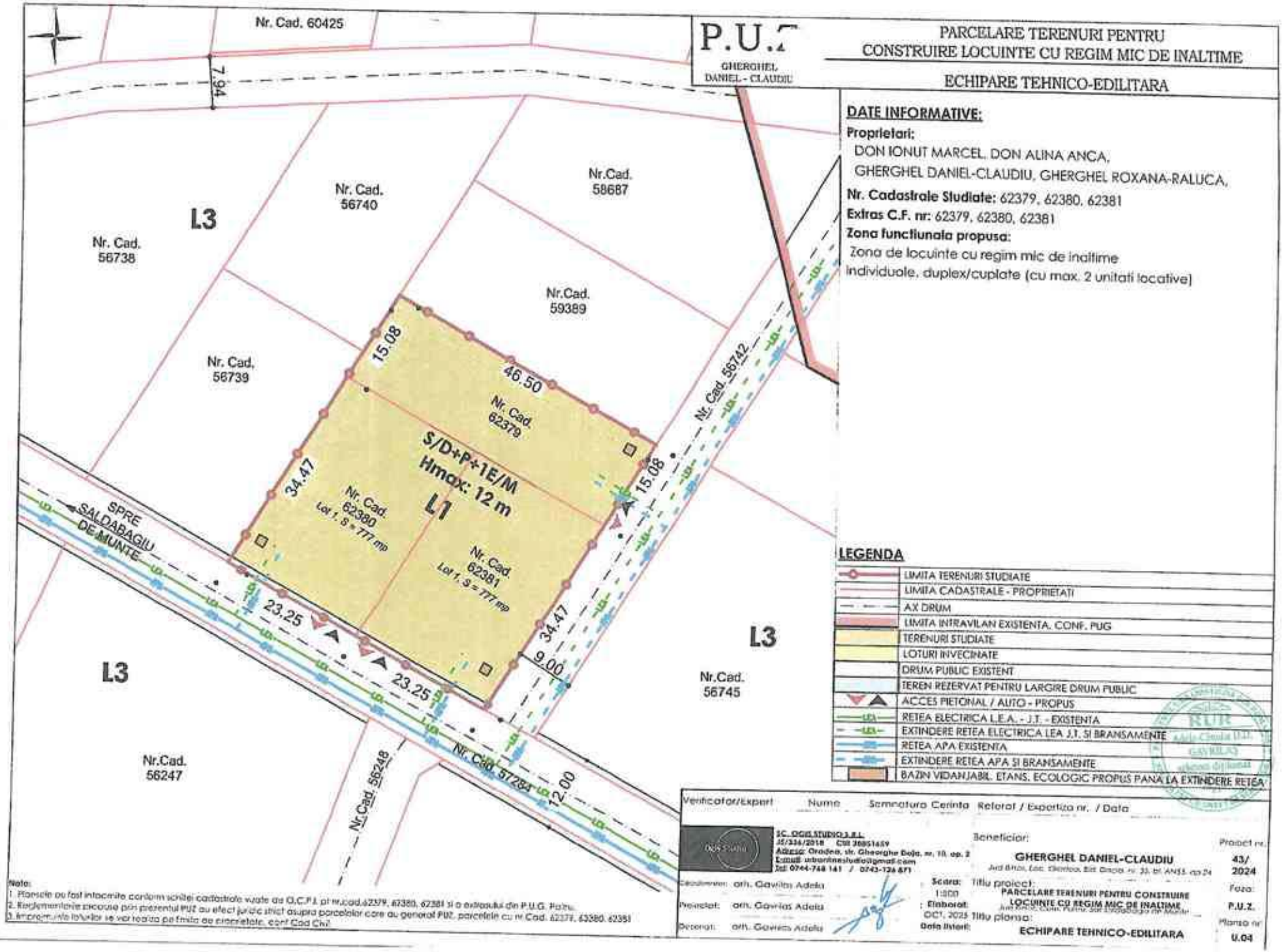
Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela. Autorizatia de construire se va obtine in baza Certificatului de Urbanism.

Întocmit,
Arh.Gavrilas Adela



P.U.Z.
GHERGHEL DANIEL - CLAUDIU

PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

DATE INFORMATIVE:

Proprietari:
DON IONUT MARCEL, DON ALINA ANCA,
GHERGHEL DANIEL-CLAUDIU, GHERGHEL ROXANA-RALUCA,

Nr. Cadastrale Studiate: 62379, 62380, 62381

Extras C.F. nr: 62379, 62380, 62381

Zona functiunala propusa:
Zona de locuinte cu regim mic de inaltime individuale, duplex/cuplate (cu max. 2 unitati locative)

LEGENDA

- LIMITA TERENURI STUDIATE
- LIMITA CADASTRALE - PROPRIETATI
- AX DRUM
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTA, CONF. PUG
- TERENURI STUDIATE
- LOTURI INVECINATE
- DRUM PUBLIC EXISTENT
- TEREN REZERVAT PENTRU LARGIRE DRUM PUBLIC
- ACCES PIETONAL / AUTO - PROPUS
- RETEA ELECTRICA L.E.A. - J.T. - EXISTENTA
- EXTINDERE RETEA ELECTRICA LEA J.T. SI BRANSAMENTE
- RETEA APA EXISTENTA
- EXTINDERE RETEA APA SI BRANSAMENTE
- BAZIN VIDANJABIL ETANS, ECOLOGIC PROPUS PANA LA EXTINDERE RETEA

Verificator/Expert | Nume | Semnatura Cerinta | Referat / Expertiza nr. / Data

SC. OGIS STUDIO S.R.L.
J5/336/2018 CUI 38851659
Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr. 10, ap. 2
E-mail: urbanismsylvi@gmail.com
Tel: 0744-748 141 / 0743-126 671

Coordonator: arh. Gavrilas Adela
Proiectat: arh. Gavrilas Adela
Desenat: arh. Gavrilas Adela

Beneficiar: GHERGHEL DANIEL-CLAUDIU
Jud. Bihor, Loc. Sanmartin, Str. Dragos nr. 33, bl. AN33, ap.24

Scara: 1:500
Elaborat: OCT. 2025
Data listei:

Titlu proiect: PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME
Jud. Bihor, Com. Sanmartin, Sat Sanmartin de Munte

Titlu planse: ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Proiect nr. 43/2024
Faza: P.U.Z.
Planse nr. U.04

Note:
1. Planele au fost intocmite conform schitei cadastrale vizate de O.C.P.I. pt nr.cad.62379, 62380, 62381 si a extrasului din P.U.G. Pelris.
2. Reglementarile cuprinse prin prezentul PUZ au efect juridic strict asupra parcelelor care au generat PUZ, parcelele cu nr Cad. 62379, 62380, 62381
3. Amprenta terenului se va realiza pe limita de proprietate, conf Cad Chi?