ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 100 din 02.06.2026

privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand

Văzând raportul de specialitate nr. 5214 din 31.03.2026, referatul de aprobare nr. 5832 din 14.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 5833 din 14.04.2026

Având în vedere cererea cu nr. 4389 din 19.03.2026 adresata de domnul Jankay Ferdinand, Cobzas Cristian și Cobzas Simona privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 5834/14.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721"

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

Art.1- Se aprobă P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Se propune alipirea si lotizarea terenului pentru 10 pentru locuinte, reglementare profil drum privat cu nr. c adastral 50803 la 9,0m cu zona de întoarcere si reglementare profil str. Gheorghe Doja cu nr. topo 915 la un profil d e 12,Om in dreptul amplasamentului

Am luat un exemplar

2.REGLEMENTARI :

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-12,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de în altime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal - pentru corpurile pr incipale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min.3,0m cu conditia ca retragerile laterale: sa fie min.2,0m fata de latura sudica si respectiv min.4,0m fata de latura nordica, dar cu respectare OMS 119/20 14; retragere spate-min.4,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei constru ibile, cu Hmax. coama-3,0m si Smax-40,0mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax. împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.20 21; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min. 1loc/locuinta; z ona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei U03- REGLEMENTARI URBANISTICE- intoc mita de catre SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCESRL, arh. BUCUREAN ANCA- ADRIANA.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la loturi se va face din drumul privat propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura cu str. Gheorghe Doja propusa pentru un profil de 12,0m in dreptul amplasamentului

4. UTILITATI :

Alimentarea cu energie electrică, apa-canalizare si gaz se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str. Gheorghe Doja, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrală termica proprie sau pompe de caldura; 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.29 din sedinta CTUAT din data 13.03.2026**, si conditionarile din Aviz CAO Favorabil Condiționat cu condiții speciale nr. 27830 din 24.06.2025
Aviz de amplasament DEER Favorabil Condiționat nr. 6020250606820 / 18.09.2025

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

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

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

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituţia Prefectului-Judeţul Bihor;
-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
-Compartimentului Urbanism
-Afişare pe site-ul propriu
-La dosar

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5834....din.14.04..2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 14.04.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 14.04.2026,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.5833/14.04.2026 privind aprobarea **PUZ–ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721,documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand,** referatul de aproabare nr. 5832/14.04.2026 și raportul de specialitate nr.5214/31.03.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința din luna mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ– ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand

Publicat la data de : 14.04.2026

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, 14.04.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea PUZ ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand**
Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 5833/14.04.2026 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 26.05.2026 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– ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

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

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

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

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

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5833.din.14.04.202.6

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand

Văzând cererea cu nr. 4389 din 19.03.2026 adresata de domnul Jankay Ferdinand, Cobzas Cristian și Cobzas Simona privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721

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. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721,** în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune alipirea si lotizarea terenului pentru 10 pentru locuinte, reglementare profil drum privat cu nr. cadastral 50803 la 9,0m cu zona de întoarcere si reglementare profil str. Gheorghe Doja cu nr. topo 915 la un profi l de 12,Om in dreptul amplasamentului

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-12,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal - pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min.3,0m cu conditia ca retragerile laterale: sa fie min.2,0m fata de latura sudica si respectiv min.4,0m fata de latura nordica, dar cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.4,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile, cu Hmax. coama-3,0m si Smax-40,0mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax. împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min. 1loc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei U03- REGLEMENTARI URBA NISTICE- intocmita de catre SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCESRL, arh. BUCUREAN ANCA-ADRIANA.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la loturi se va face din drumul privat propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura cu str. Gheorghe Doja propusa pentru un profil de 12,0m in dreptul amplasamentului

4. UTILITATI PROPUSE:

Alimentarea cu energie electrică, apa-canalizare si gaz se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str. Gheorghe Doja, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrală termica proprie sau pompe de caldura; 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.29 din sedinta CTUAT din data 13.03.2026**, si conditionarile din Aviz CAO Favorabil Condiționat cu condiții speciale nr. 27830 din 24.06.2025
Aviz de amplasament DEER Favorabil Condiționat nr. 6020250606820 / 18.09.2025

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

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe san surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.
-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.
-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.
-Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE deeât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate eomunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5832 din 14.04 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand

Văzând cererea cu nr. 4389 din 19.03.2026 adresata de domnul Jankay Ferdinand, Cobzas Cristian și Cobzas Simona privind aprobarea P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721

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. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune alipirea si lotizarea terenului pentru 10 pentru locuinte, reglementare profil drum privat cu nr. cadastral 50803 la 9,0m cu zona de întoarcere si reglementare profil str. Gheorghe Doja cu nr. topo 915 la un profi l de 12,Om in dreptul amplasamentului

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-12,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal - pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min.3,0m cu conditia ca retragerile laterale: sa fie min.2,0m fata de latura sudica si respectiv min.4,0m fata de latura nordica, dar cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.4,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile, cu Hmax. coama-3,0m si Smax-40,0mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax. împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min. 1loc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei U03- REGLEMENTARI URBA NISTICE- intocmita de catre SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCESRL, arh. BUCUREAN ANCA-ADRIANA.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la loturi se va face din drumul privat propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura cu str. Gheorghe Doja propusa pentru un profil de 12,0m in dreptul amplasamentului

4. UTILITATI PROPUSE:

Alimentarea cu energie electrică, apa-canalizare si gaz se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str. Gheorghe Doja, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrală termica proprie sau pompe de caldura; 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.29 din sedinta CTUAT din data 13.03.2026**, si conditionarile din Aviz CAO Favorabil Conditionat cu condiții speciale nr. 27830 din 24.06.2025
Aviz de amplasament DEER Favorabil Conditionat nr. 6020250606820 / 18.09.2025

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

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

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
CIF 13104644
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5214..din.31.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 4389 din 19.03.2026, proiect intocmit de **ANCA-ADRIANA A. BUCUREAN,** specialist cu drept de semnatura RUR: Dz0.E., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 420 din 28.04.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **JANKAY FERDINAND, COBZAS CRISTIAN-DAN, COBZAS SIMONA-IOANA** cu domiciliul , pentru informare si consultare a publicului cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul identificat cu nr.**CF/CAD-50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721,** telefon/fax:-,

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721** aprobarea:

P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren în suprafață de **1139 mp**, categoria de folosință „**ALTELE**", conform extrasului de C.F. **50803** cu nr. Cad. **50803**;
- teren în suprafață de **1963 mp**, din care categoria de folosință „**CURTI CONSTRUCTII**", în suprafața de 718mp si categoria de folosință „ARABIL", în suprafața de 1245mp, date despre construcție: Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp; Casa de locuit realizata in anii 1980, pe fundatie din beton de ciment, pereti din caramida, acoperis din lemn si tigla, cu suprafata construita desfasurata 83mp, cu acte, conform extrasului de C.F. **57713** cu nr. Cad. **57713**.
- teren în suprafață de **1000 mp**, categoria de folosință „**ARABIL**", conform extrasului de C.F. **57712** cu nr. Cad. **57712**;
- teren în suprafață de 965 metri pătrați, categoria de folosință „**CURȚI CONSTRUCȚII**", date despre consstructie: Casă de vacanță, (Sp+P+M), Supraf. const. total desfăș. = 336mp, Anul construirii 2009, fundație din beton, zidărie cărămida, acoperiș țiglă ceramică, nu are lift și nu deține certificat energetic,, conform extrasului de C.F. **52978** cu nr. Cad. **52978**;
- teren în suprafață de **784 mp**, categoria de folosință „**ALTELE**", conform extrasului de C.F. **52977** cu nr. Cad. **52977**;
- teren în suprafață de **1826 mp**, categoria de folosință „**ARABIL**", conform extrasului de C.F. **59637** cu nr. Cad. **59637**;
- teren în suprafață de **1274 mp**, categoria de folosință „**ALTELE**", conform extrasului de C.F. **54722** cu nr. Cad. **54722**;
- teren în suprafață de **1368 mp**, categoria de folosință „**ALTELE**", conform extrasului de C.F. **54723** cu nr. Cad. **316**;
- teren în suprafață de **1136 mp**, categoria de folosință „**ALTELE**", conform extrasului de C.F. **54721** cu nr. Cad. **54721**;

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: **L1** – locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime
L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

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.

2.REGIM JURIDIC

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG
DREPTUL DE PROPRIETATE:
- ȘIPOȘ GHEORGHE CRISTIAN, , cota actuală 307/4556, 1) **COBZAS CRISTIAN-DAN,** cu 2) **COBZAS SIMONA IOANA**, bun comun, cota actuala 307/4556, **JANKAY FERDINAND**, ca bun propriu, cota 832/1139, **SAU LUCIA**, bun propiu, cota actuala 307/4556, **SIPOȘ ANDRAȘ,** bun propiu, cota actuala 307/4556, conform extrasului de **carte funciară 50803 cu nr. Cadastral 50803.**

- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** date despre construcție: Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp; Casa de locuit realizata in anii 1980, pe fundatie din beton de ciment, pereti din caramida, acoperis din lemn si tigla, cu suprafata construita desfasurata 83mp. conform extrasului de **carte funciară 57713 cu nr. Cadastral 57713,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 57712 cu nr. Cadastral 57712,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** date despre consstructie: Casă de vacanţă, (Sp+P+M), Supraf. const. total desfăş. = 336mp, Anul construirii 2009, fundaţie din beton, zidărie cărămida, acoperiş ţiglă ceramică, nu are lift şi nu deţine certificat energetic, conform extrasului de **carte funciară 52978 cu nr. cadastral 52978.**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 52877 cu nr. Cadastral 52977,**
- 1) **COBZAS CRISTIAN-DAN,** 2) **COBZAS SIMONA IOANA,** conform extrasului de **carte funciară 59637 cu nr. Cadastral 59637.**
- **JANKAY-FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54722 cu nr. Cadastral 54722,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54723 cu nr. Cadastral 316,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54721 cu nr. Cadastral 57421,**

SERVITUȚII: -nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUATIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: teren in suprafata totala de 11903,0mp, cu categoria de folosintă arabil, in intravilan, nr. cadastrale 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723 si 54721 este proprietate privata, fiind delimitat la S - de drum public, str.Gheorghe Doja cu nr.topo 915, la E, la V si la N de proprietafi private, destinate pentru locuire

4.REGLEMETARI EXISTENTE ŞI INCADRARE

INFORMAŢII: - conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)

- terenurile sunt situate în UTR 6 Săldăbagiu de Munte, subzona functională **L1 - zonă cu locuinţe existente**, cu tramă stradală constituită, se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele **(S+P+E/ M),** se admit reconstrucţii, reparaţii, supraetajări, extinderi, se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ, se respectă aliniamentul existent, **POT max = 35 %, CUT max = 1,00,** suprafata parcele **minim = 300 mp,** front stradă – minim 12 metri şi **L3 zonă de locuinţe propusă**, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ, se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele **(S+P+E/M),** se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ, **POT max = 25 %, CUT max = 0,75**, suprafaţă parcele **minim = 500 mp**, front stradă – minim 14 metri.

Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafaţa totală a terenului.

5.ACCESUL - Terenurile au legătura directă cu C.F. 50803 pe latura sudică, categoria de folsinţă ALTELE, proprietate privată, care are acces direct cu str, Gheorghe Doja.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

în zonă sunt: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la reţeaua de distribuţie gaz.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declaraţie de autenticitate date şi conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 420 din 28.04.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Intenţie elaborare **P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE** judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721** aprobat cu HCL nr.114din 27.06.2025
- Aviz de oportunitate nr. 64 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025 emis de Directia Arhitectului Sef- Consiliul Judetean Bihor inregistrata cu nr. 29065 / 15.12.2025.
- Raport de informare şi consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 6899 din 11.02.2026 şi etapa II nr.19269 din 11.02.2026 pentru **P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA**
- **CONSTRUIRII DE LOCUINTE** judeţul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat nr. Cad/CF **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

- Autorizație demolare casa de locuit P.(casa este într-o stare avansata de deteriorare în mare parte fiind în stare de autodemolre) nr. 64 din 14.07.2025
- **Aviz CAO Favorabil Condiționat cu condiții speciale nr. 27830 din 24.06.2025**
- **Aviz de amplasament DEER Favorabil Condiționat nr. 6020250606820 / 18.09.2025**
- Aviz **DGV** Favorabil nr. 464/16.06.2025
- Aviz Drumuri Comunale nr. 170 din 16.10.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Declarație nr. 815 anul 2025 luna Martie ziua 24 / **Sipos Gheorghe-Cristian** / Birou individual notarial Igna George-Horia
- Declarație nr. 646 anul 2025 luna Martie ziua 10 / **Nacu Ana Maria** / Birou individual notarial Igna George- Horia
- Declarație **Sipos Andras** cu Certificare Traducere din limba Maghiara nr. 11023/Z/209/2025 Dr. Szihalmi Laszlo Sandor notar public Budapesta, XV.2 – interpret Botan- Lechner Hajnalka Beatrix nr. 81 anul 2025 luna04 ziua11
- Declarație nr. 1651 anul 2025 luna Decembrie ziua 23 / **Jankay Ferdinand** / notar Tara Vlad Gelu
- Declarație nr. 1650 anul 2025 luna Decembrie ziua 23 / **Jankay Ferdinand** / notar Tara Vlad Gelu
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 2270 din 23.12.2025
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania Nr. factura 1042677 seria RUR nr.1042677
- Studiu geotehnic nr. 26.1/26.01.2026 elaborat de SC TERATEST CONSULT SRL
- Expertiza Tehnica AF – intocmita de către D.Ing. Bogdan Ioan Alex.- B.dul Gen. I Dragalina, nr. 24- Timisoara
- Avizul Arhitectului Șef nr 29 din sedinta CTUAT din data 13.03.2026, înregistrată cu nr. 4112/ 18.06.2025 eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal nr.12 din 16.01.2026

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune alipirea si lotizarea terenului pentru 10 pentru locuinte, reglementare profil drum privat cu nr. cadastral 50803 la 9,0m cu zona de întoarcere si reglementare profil str. Gheorghe Doja cu nr. topo 915 la un profil de 12, Om in dreptul amplasamentului

pentru: P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-12,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradal - pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min.3,0m cu conditia ca retragerile laterale: sa fie min.2,0m fata de latura sudica si respectiv min.4,0m fata de latura nordica, dar cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.4,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile, cu Hmax. coama-3,0m si Smax-40,0mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax. împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei U03- REGLEMENTARI URBANISTICE- intocmita de catre SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL, arh. BUCUREAN ANCA-ADRIANA.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la loturi se va face din drumul privat propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura cu str. Gheorghe Doja propusa pentru un profil de 12,0m in dreptul amplasamentului

4. UTILITATI PROPUSE:

Alimentarea cu energie electrică, apa-canalizare si gaz se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str. Gheorghe Doja, pe cheltuiala beneficiarilor, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrală termica proprie sau pompe de caldura; 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.29 din sedinta CTUAT din data 13.03.2026, **si conditionarile din Aviz CAO Favorabil Conditionat cu condiții speciale nr. 27830 din 24.06.2025**
Aviz de amplasament DEER Favorabil Conditionat nr. 6020250606820 / 18.09.2025

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

---

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

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

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

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

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

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

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

P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721**

Compartiment urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Ghiran Alexandru

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

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **852** din **19 Martie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 4389 **din** 19.09. **202**26

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul JANKAY FERDINAND, COBZAȘ CRISTIAN-IAN, COBZAȘ SIMONA-IOANA

C.N.P.| _____ reprezentant al _____

cu domiciliul / sediul în județul_____ _mun. / oraș / com. _____

pe strada__ _____ _____ 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 deurbanism * P.U.Z. ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

având destinația _____ identificata cu nr. CF 50803, 51713, 57712, 52978, 52977, 55637, 54722, 54723, 54721 nr.CAD -idem CF

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU

sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE pe strada GHEORGHE DOJA nr. - bl. - ap. -

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

Scopul completării. **promovarea în ședința Consiliului Local a documentatiei de urbanism**

Data

19.09.2026

Semnătura

Date de contact:

e-mail: urbanism.paleu@gmail.com

tel: 0720 063 416

NOTĂ DE INFORMARE

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, 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 de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Prin formularea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră. în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

*** 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. Taxa 200 lei pers. fizice / 400 lei pers. juridice

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 5394 din 28.04.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 420 din 28.04.2025

În scopul: **PUZ - ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**

Ca urmare a cererii adresate de **JANKAY FERDINAND** cu domiciliul în , înregistrată cu nr. 13654 din 15.07.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF- **50803, 57712, 52978, 54722, 54723, , 54721, 52977,** și **57713** cu nr. Cadastral **52978, 50803, 316, 54722, 54721, 52977, 57712** și **57713**;

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: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 52978 cu nr. cadastral 52978.**

- Cota actuala 307/4556, **ȘIPOȘ GHEORGHE CRISTIAN** cota actuală 307/4556, **SIPOȘ ANDRAȘ,** bun propiu, cota actuala 307/4556, **SAU LUCIA,** bun propiu, cota actuala 307/4556, 1) **COBZAS CRISTIAN-DAN,** cu 2) **COBZAS SIMONA IOANA,** bun comun, cota actuala 832/1139, **JANKAY FERDINAND,** ca bun propriu: conform extrasului de **carte funciară 50803 cu nr. Cadastral 50803.**

- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54723 cu nr. Cadastral 316,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54722 cu nr. Cadastral 54722,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 54721 cu nr. Cadastral 57421,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 52877 cu nr. Cadastral 52977,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 57712 cu nr. Cadastral 57712,**
- **JANKAY FERDINAND, ca bun propiu,** conform extrasului de **carte funciară 57713 cu nr. cadastral 57713,**
- 1) **COBZAS CRISTIAN-DAN, 2) COBZAS SIMONA IOANA,** conform extrasului de **carte funciară 59637 cu nr. Cadastral 59637.**

SERVITUȚII: -nu are:

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren în suprafață de 965 metri pătrați, categoria de folosință „CURȚI CONSTRUCȚII", construcții locuinte cu acte în suprafața de 146mp, conform extrasului de C.F. **52978** cu nr. Cad. **52978**;
- teren în suprafață de 1139 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F. **50803** cu nr. Cad. **50803**;
- teren în suprafață de 1368 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F. **54723** cu nr. Cad. **316**;
- teren în suprafață de 1274 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F. **54722** cu nr. Cad. **54722**;
- teren în suprafață de 1136 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F. **54721** cu nr. Cad. **54721**;
- teren în suprafață de 784 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F. **52977** cu nr. Cad. **52977**;
- teren în suprafață de 1000 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F. **57712** cu nr. Cad. **57712**;
- teren în suprafață de 1963 mp, din care categoria de folosință „CURTI CONSTRUCTII", în suprafața de 718mp si categoria de folosință „ARABIL", în suprafața de 1245mp, construcții locuințe 83 metri pătrați, cu acte, conform extrasului de C.F. **57713** cu nr. Cad. **57713**.
- teren în suprafață de 1826 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F. **59637** cu nr. Cad. **59637**;

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

L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

RANGUL LOCALITĂȚII: IV – reședință de comună, conform pct 1alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

■ alimentare cu apă
■ canalizare
■ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
■ gaze naturale
☐ telecomunicații
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:
■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Acord notarial între porprietari
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, taxa Arh Sef, Taxa HCL, Taxa Aviz de Oportunitate

☐ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.... ..

ÎNTOCMIT
But Alexandru-Șerban

L.S.... ..

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

L.S .....

Achitat taxa de **61,27** lei, conform chitanței nr. **4463** din **03 apr. 2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 29065 din 15.12.2025

Aprobat.
Președintele Consiliului Județean
MIRCEA MĂLAN

Ca urmare a cererii adresate de **JANKAY FERDINAND**, domiciliat
înregistrată la nr. 29065 din 20.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 64 din Ședința CTATU din data 12.12.2025

pentru **PUZ - „Alipire, lotizare, reglementare teren în vederea construirii de locuințe"**, generată de imobilele având nr. cadastrale 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721 UAT Paleu, în suprafață totală de 11.455 mp, situate în loc. Săldăbagiu de Munte, comuna Paleu, intravilan, cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
Conform anexei la prezentul aviz, teren proprietate privată în intravilan cu nr. cad. 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721 UAT Paleu, în suprafață totală de 11.455 mp, având categoriile de folosință arabil (8.633 mp) + curți construcții (1.683 mp) + altele (1.139 mp), delimitat la Nord de teren nr. top. 816, la Sud de drum aparținând domeniului public cu nr. top. 915 (str. Gheorghe Doja), la Est de terenuri proprietate privată (cad. 60909, cad. 2850, top. 816/2, cad. 56667, cad. 56701, cad. 56554, cad. 55319, cad. 54529), la Vest de terenuri proprietate privată (cad. 52938, cad. 310). Accesul se realizează din str. Gheorghe Doja, nr. top. 915.
Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
- Reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan, pentru UTR 6 Săldăbagiu de Munte – locuințe individuale, locuințe bifamiliale, anexe gospodărești; funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ; în cazul locuințelor bifamiliale, nu se permite dezmembrarea ulterioară a parcelei după realizarea construcțiilor;
- Reglementarea accesului, necesar funcționării coerente a zonei, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate pt. această zonă, acces direct în teren, zona de protecție și de siguranță a drumurilor; la faza documentație pentru obținerea avizului arhitectului-șef se va studia top. 816 în corelare cu rețeaua stradală din zonă;
- Echiparea tehnico-edilitară, zona de protecție și de siguranță pt. infrastructura existentă;
Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):
- suprafața minimă a parcelei = 700mp;
- front la stradă minim 12.00m;
- POT_{max} = 35%, CUT_{max} = 1;
- regim de înălțime max. 3 niveluri (S/D+P+M/E) cu H_{max} coamă/atic = 12m;
- retragere de la aliniamentul stradal min. 3.00m cu min. 6.00m în dreptul porților de garaj și a parcărilor;
- retrageri laterale min. 4.00m pe o parte cu 2.00m pe cealaltă parte;
- retragere posterioară min. 4.00m;
- amplasarea anexelor se va face cu respectarea prevederilor Codului civil și ale Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS 119/2014.
- amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă se va face la distanțe ce respectă prevederile Codului civil și ale Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS 119/2014, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	JANKAY FERDINAND, COBZAȘ CRISTIAN DAN, COBZAȘ SIMONA IOANA
DENUMIRA OBIECTULUI DE INVESTIȚII:	PUZ – ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. PALEU, LOC. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, nr.cad. 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, CF 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721
PROIECTANT:	SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT:	87_2024
ETAPA DE AVIZARE:	AVIZE
DATA:	MARTIE 2025

04 12.12. 25
A.O.

1.2. Obiectul planului urbanistic zonal

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Paleu, loc. Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, CF. 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, îl reprezintă realizarea investiției: **PUZ – ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE.** Parcelele studiate au o suprafață de 11903 m², având acces din str. Gheorghe Doja, drum de importanță locală.

Pentru zona studiată, conform C.U. 420/28.04.2025 în corelație cu PUG Paleu în vigoare, terenul studiat se află în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, UTR L1 parțial și UTR L3 parțial, cu următoarele condiții de construibilitate:

L1 - zonă cu locuințe existete cu tramă stradală constituită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se admit reconstrucții, reparații, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent
- S. parcelă = min. 300 m²
- front la stradă = min. 12.00 m
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 1
- spațiu verde = min. 20% pe sol natural conf. anexa 6 la R.G.U.

L3 - zonă cu locuințe propuse cu tramă stradală neconstituită pe bază de P.U.Z.
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent
- S. parcelă = min. 500 m²
- front la stradă = min. 14.00 m
- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0.75
- spațiu verde = min. 20% pe sol natural conf. anexa 6 la R.G.U.



2.4. Elemente ale cadrului natural

Relieful municipiului Oradea este caracterizat prin prezența predominantă a teraselor, ceea ce conferă teritoriului administrativ o morfologie relativ plană, cu variații de nivel în zona dealurilor. Poziționarea geografică determină un climat continental moderat, influențat semnificativ de circulația predominant vestică a maselor de aer, ceea ce face ca iernile să fie, în general, mai blânde comparativ cu alte regiuni ale țării. Specificitatea climatică generală a municipiului este determinată de interacțiunea principalilor factori climatici – relieful, poziția geografică și circulația atmosferică. Temperatura minimă absolută înregistrată a fost de –29,2 °C, la data de 24 ianuarie 1942, cu 10,3°C mai ridicată decât minima absolută la nivel național.

Amplasamentul studiat prezintă diferențe de nivel semnificative de cca. 13.88 m între limita sudică și cea nordică, fiind amplasat într-o zonă de deal. Limita sudică este situată la o cotă superioară - cca. +267,30 m, iar cea nordică la o cotă inferioară - cca. 253,42 m față de nivelul mării.

Tendința zonei este de construire imobile destinate locuirii unifamiliale/bifamiliale.

2.5. Circulația

Amplasamentul studiat are front la str. Gheorghe Doja de unde se realizează accesul către parcela studiată prin intermediul numărului cadastral 50803 – proprietate privată cu categoria de folosință de altele.

2.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 54722 – 1274 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 316 – 1368 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 50803 – 1139 m² / teren fără construcții

execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

Construcția existentă pe terenul identificat cu nr. cad. 57713 este propusă spre desființare, toate celelalte construcții existente păstrându-se în starea și forma actuală.

3.3. Prevederi conform Regulament PUG - Paleu

Conform pct. 1.2. din prezentul memoriu amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, parțial UTR L1 și parțial UTR L3.

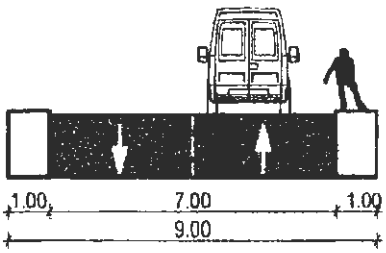
3.4. Valorificarea cadrului natural

Nu sunt identificate probleme deosebite care necesită a fi valorificate aferente cadrului natural și nu există elemente deosebite care necesită a fi puse în valoare. Construcțiile noi trebuie să se înscrie în sit atât prin conformare arhitecturală cât și volumetrică.

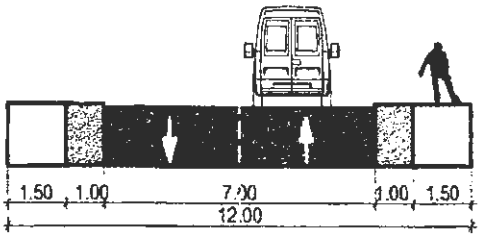
3.5. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată nu este necesară în cazul străzii Gheorghe Doja deoarece este o stradă cu profil transversal constituit de aproximativ 11.00 m în dreptul amplasamentului (cu două benzi de circulație, trotuar și spațiu verde pe ambele părți ale carosabilului); conform PUG Oradea în corelare cu PUG Paleu, profilul transversal propus al străzii Gheorghe Doja este de 12.00 m (conform imaginii de mai jos – profil transversal B-B).

PROFIL TRANSVERSAL A-A
DRUM PRIVAT, SC. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL B-B
STR. GHEORGHE DOJA, SC. 1:200



Drumul privat propus are un profil transversal de 9.00 m (cu două benzi de circulație – câte una pentru fiecare sens de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului), este propus pentru realizarea accesului la loturile nou propuse; implementarea fizică se va realiza prin amenaja carosabilului cu o lățime de 7.00 m și a trotuarului de 1.00 m pe fiecare parte a drumului, conform profilului propus A-A (conform imaginii de mai sus – profil transversal A-A).

În situația în care circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber; în zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase astfel că intersecțiile se prevăd cu semne de circulație STOP. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcări normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate cu respectarea HGR 525/1996.

3.6. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune alipirea, lotizarea și reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2.; suprafața reglementată este de 11903 m² care își păstrează regimul de proprietate. Astfel se propune realizarea a 10 loturi construibile pentru locuințe izolate și două loturi de drum privat pentru asigurarea accesului la loturile propuse. Condițiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna deasupra canalizării;
- decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătății care impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

Rețeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă;

– din prescripțiile „Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 981/1984 menționăm:

- stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Rețea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcțiilor viitoare se va realiza un consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție echipării tehnico-edilitare:

– Normativ PE 107/1995;

– Ordinul nr. 4/2007 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele de specialitate în vigoare, precum și cele din domeniile conexe. În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv;
- PE 104/93 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv;
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații;
- I Li -Ip 5 -ICEMENERG 89 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA medie tensiune și LEA joasă tensiune față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8589/1-91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură;
- ID 17-86 – Ministerul Chimiei și Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122-82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123-78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

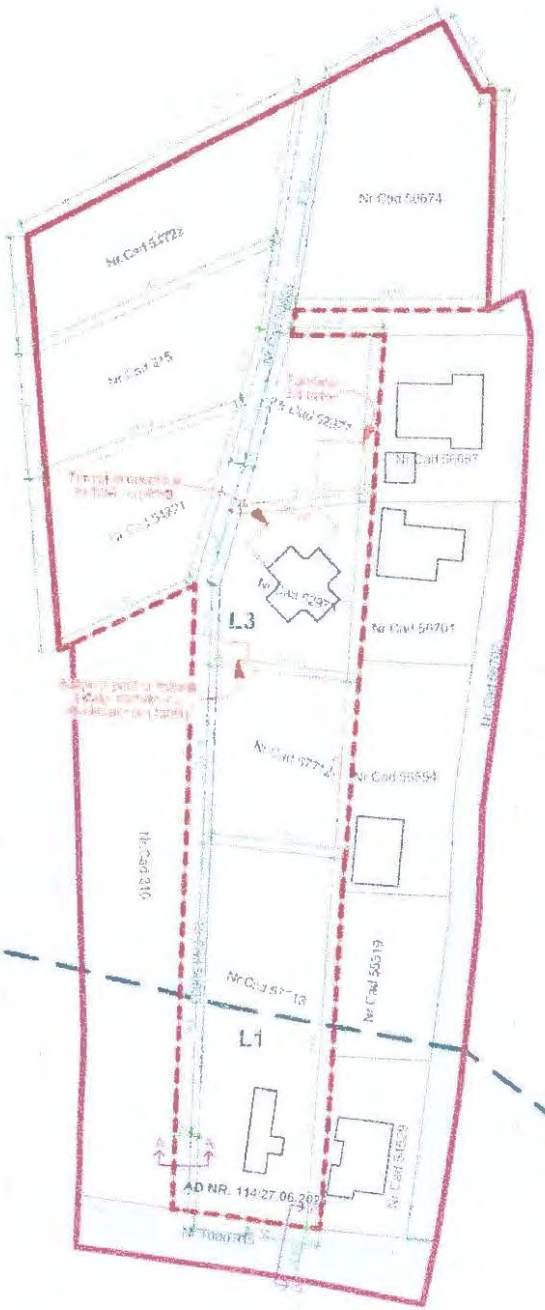
Rețeaua de termie – pe amplasamentul studiat, agentul termic va fi furnizat în regim propriu prin sisteme de încălzire independente.

După obținerea avizelor din partea tuturor autorităților și instituțiilor competente la nivel local, Planul Urbanistic Zonal va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea. Odată aprobat, PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent dobândesc caracter juridic, constituind instrumente de reglementare și gestionare a dezvoltării urbane, utilizate atât de administrația publică locală, cât și de beneficiarii interesați în obținerea autorizațiilor de construire. Valabilitatea documentației de urbanism (PUZ și Regulament Local de Urbanism) este stabilită la o perioadă de 10 ani de la data aprobării.

Întocmit,
arh.urb. Bucurean Anca-Adriana

A.O. 64 12.13. 25

PLAN SITUATIE EXISTENTĂ
SC. 1:1000



N

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limită de proprietate - terenuri care au generat PUZ-ul
- Limită U.T.R.
- Limite cadastrale

Notă: Planul suport (cadastral/topografic) nu are la bază un ridicat topografic realizat în sistem Stereo 1970 conform OCPI din data de 06.11.2025. Orice modificări sau actualizări ale planului pot fi efectuate ulterior numai după ridicarea topografică de specialitate realizată în sistem Stereo 1970.

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

- Drum de acces privat - acoperământ din piatră
- Drum public - acoperământ asfaltic
- Acostament verde neîntreținut

ZONE FUNCTIONALE

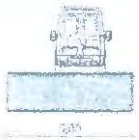
L1 - zonă cu locuințe existete cu trama stradală constituită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se admit reconstrucții, reparații, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent
- S. parcelă = min. 300 m²
- front la stradă = min. 12.00 m
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 1
- spațiu verde = min. 20% pe sol natural conf. anexa 6 la R.G.U.

L3 - zonă cu locuințe propuse cu trama stradală neconstituită pe bază de P.U.Z.
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent
- S. parcelă = min. 500 m²
- front la stradă = min. 14.00 m
- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0.75
- spațiu verde = min. 20% pe sol natural conf. anexa 6 la R.G.U.

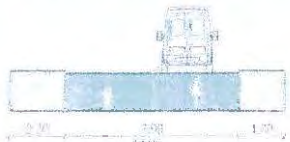
IMOBILE

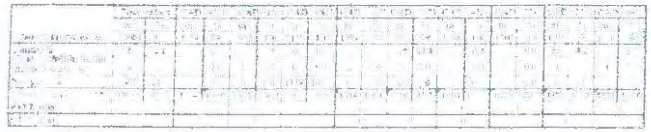
- Construcții existente - conf. CF
- Construcții existente - fără autorizație de construire
- Construcții existente propuse spre desființare AD 64/14.07.2025

PROFIL TRANSVERSAL A-A
DRUM PRIVAT, SC. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL B-B
STR. GHEORGHE DOJA, SC. 1:200



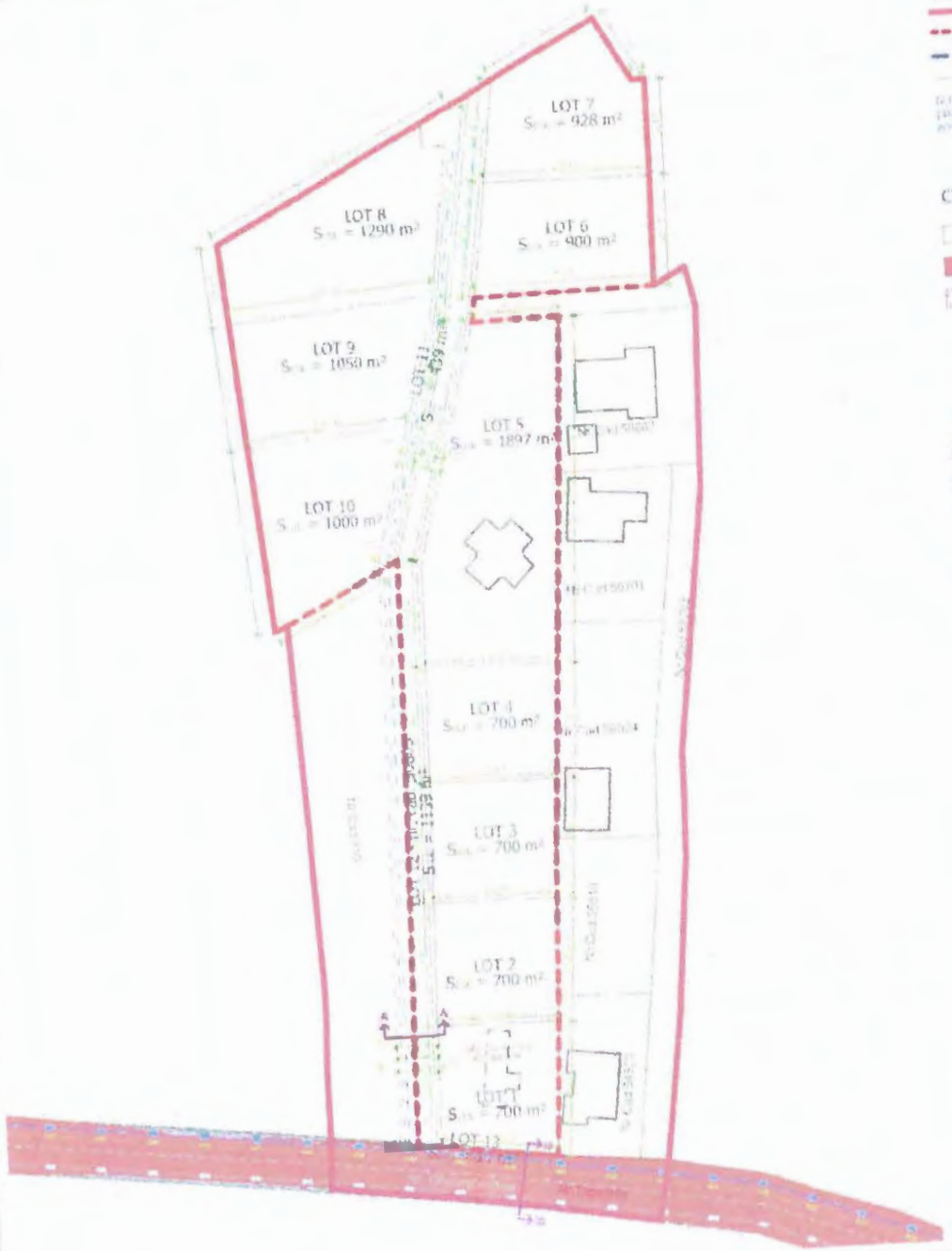


AD 64 / 12.12.25

ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

Proiect:	P.U.Z. ALIPIRE, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
Amplasament:	
Beneficiar:	IANKEY FERDINAND, COZAS CRISTIAN DAN, COZAS SIMONA IOANA
Proiect nr.:	87_2024
Sef Proiect:	arh.drd. Cozas Cristian
Proiectant:	
Colaborator:	
Planșa:	SITUATIE EXISTENTA
Data:	Scara: 1:1000 Nr.pl: 01/02

PLAN CIRCULATIA TERENURILOR SI RETELE TEHNICO-EDILITARE



N

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limită de proprietate - terenuri care au generat PUZ-ul
- Limită U.T.R.
- Limite cadastrale

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Proprietate privată persoane fizice sau juridice
- Proprietate publică
- Teren privat propus pentru intrare in domeniul public - lot 13 - Scra=19.00m² - pentru intregirea profilului transversal de 12.00 m str. Gheorghe Doja

RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Retea de gaz - existentă
- Retea apă - canal - existentă
- Retea energie electrică - existentă
- Retea energie electrică - propunere de extindere
- Retea apă - canal - propunere de extindere

04 12.12. 25

ATELIER ARCHITECTURE ALLIANCE

Proiect: P.U.Z. ALTIERE, LOTIZARE, SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Amplasament:

Beneficiar: IANKA FERDINAND, COSTAS CRISTIANA DAN, CIRCAS SIMONA DIANA

Faza: AO 2024

Scara:

Data:

Proiectant:

Intocmit:

Planșa: CIRCULAȚIA TERENURILOR RETELE TEHNICO-EDILITARE

PUZ | A.0.00/01 | 1:1000 | U.04