ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 133 din 16.07.2026

privind aprobarea P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, documentație înaintată de beneficiar SC ZMEURMUR SRL , reprezentantă prin Maghiari Florin Ovidiu

Văzând raportul de specialitate nr. 7754 din 18.05.2026, referatul de aprobare nr. 8112 din 21.05.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 8113 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 6642 din 28.04.2026 adresata de doamna dl Maghiari Florin privind aprobarea P.U.Z. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8145/22.05.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z.- ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309"

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi 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 şi 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.- ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Terenul studiat cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este situat in intravilan, având suprafafa totala de 32666,0mp si categoria de folosintă livada, arabil, curti constructii si altele - se propune parcelarea terenului in 41 loturi: 37 pentru locuinte si functiuni complementare locuiri, un lot spatiu verde si 3 loturi pentru drum nou de acces si reglementare profil drum existent la 9,0m.

2.REGLEMENTARI:
Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inaltime max·S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament-min.6,0m; retragerile laterale: sa fie min. 2,0m pe fiecare latura si cu respectare cod civil si respectare OMS 119/2014; pentru lot. 26 si lot. 29 retragerile laterale dreapta, respectiv stânga vor fi de min.5,0m cu interdictie de construire; retragere spate min.5,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m,Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.imprejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h.max.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare
HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza in interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min.20% din suprafafa lotului, conform plansei 5/U-PLAN DE SITUATIE PROPUS intocmita de catre SC DAM TURISM SRL, arh. BACIU GABRIEL/ arh. Cretu Nicolae

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul public nou propus-lot.38 care se va reglementa pentru un profil de 9.0m care la randul lui face legatura cu drumul privat propus cu zone de intoarcere si un profil tot de 9,0m, lot.40.

4. UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Amplasamentul nu dispune de utilitati. Pe drumul de exploatare exista retea de nergie electrică, retea de apa rece si canalizare menajera. Acestea **se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ**, incalzirea prin centrala termica proprie; colectarea apelor pluviale se va face prin rigole de suprafată amenajate pe marginea drumurilor de acces; 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.34 din sedinta CTUAT din data 08.04.2026, 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. Iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare şi a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.
2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.
2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.
2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor
2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.
2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.
2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.
2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document
2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.
2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora
2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia ***(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)***

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.

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 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
P. IAKOB VILMA
NEMETI REZIDA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.133/16.07.2026			
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	16.07.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	16.07.2026	
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. 8145 din 22.05.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.05.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.05.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.8113/21.05.2026 privind aprobarea **P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, documentație înaintată de beneficiar SC ZMEURMUR SRL , reprezentantă prin Maghiari Florin Ovidiu,** referatul de aprobare nr. 8112/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.7754/18.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iulie, 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 P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, documentație înaintată de beneficiar SC ZMEURMUR SRL , reprezentantă prin Maghiari Florin Ovidiu

Publicat la data de : 22.05.2026

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, 22.05.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8113/21.05.2026 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 03.07.2026 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 P.U.Z. ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309**

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. 3113 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, documentație înaintată de beneficiar SC ZMEURMUR SRL , reprezentantă prin Maghiari Florin Ovidiu

Văzând cererea cu nr. 6642 din 28.04.2026 adresata de doamna dl Maghiari Florin privind aprobarea P.U.Z. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7754/18.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este situat in intravilan, având suprafafa totala de 32666,0mp si categoria de folosintă livada, arabil, curti constructii si altele - se propune parcelarea terenului in 41 loturi: 37 pentru locuinte si functiuni complementare locuiri, un lot spatiu verde si 3 loturi pentru drum nou de acces si reglementare profil drum existent la 9,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inaltime max·S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament-min.6,0m; retragerile laterale: sa fie min. 2,0m pe fiecare latura si cu respectare cod civil si respectare OMS 119/2014; pentru lot. 26 si lot. 29 retragerile laterale dreapta, respectiv stânga vor fi de min.5,0m cu interdictie de construire; retragere spate min.5,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m,Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hma x.imprejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h.max.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare

HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza in interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 52 5/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min.20% din suprafafa lotului, conform plansei 5/U-PLAN DE SITU ATIE PROPUS intocmita de catre SC DAM TURISM SRL, arh. BACIU GABRIEL/ arh. Cretu Nicolae

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul public nou propus-lot.38 care se va reglementa pentru un profil de 9.0m care la randul lui face legatura cu drumul privat propus cu zone de intoarcere si un profil tot de 9,0m, lot.40.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Amplasamentul nu dispune de utilitati. Pe drumul de exploatare exista retea de nergie electrică, retea de apa rece si canalizare menajera. Acestea **se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ**, incalzirea prin centrala termica proprie; colectarea apelor pluviale se va face prin rigole de suprafată amenajate pe marginea drumurilor de acces; 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.34 din sedinta CTUAT din data 08.04.2026, 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. Iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare şi a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, gaze naturale, precum şi drumuri de acces.

2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investiţiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administraţiei publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislaţia în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) şi proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialişti autorizaţi, conform legislaţiei privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995), şi vor fi avizate de către autoritatea administraţiei publice locale şi operatorii de utilităţi.

2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginţilor de şantier autorizaţi.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puţin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale şi accesul în condiţii de siguranţă pentru circulaţia auto şi pietonală.

--Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (reţele edilitare şi drumuri) va fi supusă recepţiei la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puţin la nivel de drum balastat, împreună cu reţelele de utilităţi aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepţia la terminarea lucrărilor

2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepţie al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.

2.3.4. În cazul în care se constată neconformităţi, iniţiatorii/beneficiarii au obligaţia de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepţie

---

Articolul 2.4: Condiţionarea Autorizării Construcţiilor

2.4.1. Emiterea autorizaţiilor de construire este condiţionată de existenţa sau asigurarea accesului şi a utilităţilor, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administraţiei publice locale poate condiţiona emiterea autorizaţiilor de construire de prezentarea unor garanţii privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepţia finală a construcţiilor realizate în baza autorizaţiilor de construire emise în temeiul documentaţiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidenţiale noi, este condiţionată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligaţii ce revin beneficiarilor privaţi: executarea drumurilor de acces la profilul transversal şi standardul tehnic stabilite prin documentaţia de urbanism aprobată, cu fundaţie de balast compactat şi îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea şi punerea în funcţiune a reţelelor edilitare prevăzute prin acelaşi document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condiţiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizaţiile pentru infrastructură se vor obţine conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

2.4.6. Obligaţiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizaţiilor de construire este condiţionată de asumarea acestor obligaţii de către solicitant, prin declaraţie autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia ***(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)***

2.4.8. În lipsa asumării obligaţiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administraţiei publice locale poate refuza emiterea autorizaţiei de construire

---

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate şi mecanisme de implementare

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii şi se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizaţiilor de construire şi recepţiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligaţiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condiţiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligaţiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizaţiilor, neacceptarea recepţiei lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcţiune a construcţiilor.

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR 8112 ...din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, documentație înaintată de beneficiar SC ZMEURMUR SRL , reprezentantă prin Maghiari Florin Ovidiu

Văzând cererea cu nr. 6642 din 28.04.2026 adresata de doamna dl Maghiari Florin privind aprobarea P.U.Z. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7754/18.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este situat in intravilan, având suprafafa totala de 32666,0mp si categoria de folosintă livada, arabil, curti constructii si altele - se propune parcelarea terenului in 41 loturi: 37 pentru locuinte si functiuni complementare locuiri, un lot spatiu verde si 3 loturi pentru drum nou de acces si reglementare profil drum existent la 9,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inaltime max·S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament-min.6,0m; retragerile laterale: sa fie min. 2,0m pe fiecare latura si cu respectare cod civil si respectare OMS 119/2014; pentru lot. 26 si lot. 29 retragerile laterale dreapta, respectiv stânga vor fi de min.5,0m cu interdictie de construire; retragere spate min.5,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m,Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hma x.imprejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h.max.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare
HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza in interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 52 5/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min.20% din suprafafa lotului, conform plansei 5/U-PLAN DE SITU ATIE PROPUS intocmita de catre SC DAM TURISM SRL, arh. BACIU GABRIEL/ arh. Cretu Nicolae

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul public nou propus-lot.38 care se va reglementa pentru un profil de 9.0m care la randul lui face legatura cu drumul privat propus cu zone de intoarcere si un profil tot de 9,0m, lot.40.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Amplasamentul nu dispune de utilitati. Pe drumul de exploatare exista retea de nergie electrică, retea de apa rece si canalizare menajera. Acestea **se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ**, incalzirea prin centrala termica proprie; colectarea apelor pluviale se va face prin rigole de suprafată amenajate pe marginea drumurilor de acces; 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.34 din sedinta CTUAT din data 08.04.2026, 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. Iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare şi a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, gaze naturale, precum şi drumuri de acces.

2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investiţiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administraţiei publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislaţia în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) şi proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialişti autorizaţi, conform legislaţiei privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995), şi vor fi avizate de către autoritatea administraţiei publice locale şi operatorii de utilităţi.
2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginţilor de şantier autorizaţi.
2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puţin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale şi accesul în condiţii de siguranţă pentru circulaţia auto şi pietonală.

--Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii
2.3.1. Infrastructura realizată (reţele edilitare şi drumuri) va fi supusă recepţiei la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puţin la nivel de drum balastat, împreună cu reţelele de utilităţi aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepţia la terminarea lucrărilor
2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepţie al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.
2.3.4. În cazul în care se constată neconformităţi, iniţiatorii/beneficiarii au obligaţia de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepţie

---

Articolul 2.4: Condiţionarea Autorizării Construcţiilor
2.4.1. Emiterea autorizaţiilor de construire este condiţionată de existenţa sau asigurarea accesului şi a utilităţilor, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.
2.4.2. Autoritatea administraţiei publice locale poate condiţiona emiterea autorizaţiilor de construire de prezentarea unor garanţii privind realizarea infrastructurii.
2.4.3. Recepţia finală a construcţiilor realizate în baza autorizaţiilor de construire emise în temeiul documentaţiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidenţiale noi, este condiţionată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligaţii ce revin beneficiarilor privaţi: executarea drumurilor de acces la profilul transversal şi standardul tehnic stabilite prin documentaţia de urbanism aprobată, cu fundaţie de balast compactat şi îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea şi punerea în funcţiune a reţelelor edilitare prevăzute prin acelaşi document
2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condiţiilor prevăzute la alin.2.4.3.
2.4.5. Autorizaţiile pentru infrastructură se vor obţine conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
2.4.6. Obligaţiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora
2.4.7. Emiterea autorizaţiilor de construire este condiţionată de asumarea acestor obligaţii de către solicitant, prin declaraţie autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia ***(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)***
2.4.8. În lipsa asumării obligaţiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administraţiei publice locale poate refuza emiterea autorizaţiei de construire

---

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate şi mecanisme de implementare
3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii şi se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizaţiilor de construire şi recepţiilor la terminarea lucrărilor.
3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligaţiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condiţiile legii.
3.1.3. Nerespectarea obligaţiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizaţiilor, neacceptarea recepţiei lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcţiune a construcţiilor.

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

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7759...din..18.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

Prezenta lucrare depusă cu nr.6642 din 28.04.2026, proiect intocmit de arh. Nicolae Cretu specialist cu drept de semnatură RUR: DEC6., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 339 din 12.06.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **S.C. ZMEURMUR S.R.L.**,reprezentata prin **Maghiari Florin Ovidiu**, cu sediul în mun. Oradea, str. Moldovei, nr. 13, judetul Bihor,

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 50452, 50453, 50454, 52545, 53309** aprobarea:

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

-ALTELE - teren în suprafață de 3944 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 50452 înscris în CF 50452,
-ALTELE - teren în suprafață de 187 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 50453 înscris în CF 50453,
-ALTELE - teren în suprafață de 10303 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. **50454** înscris în CF **50454,**
-LIVADĂ - teren în suprafață de 3438 mp măsurată de 3440 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 52545 înscris în C.F. 52545,
- **CURȚI CONSTRUCȚII" în suprafață de 256, „LIVADĂ" în suprafață de 9616 mp plus 538 mp și „LIVADĂ" în suprafață de 538 mp,** teren în suprafață totală de 14794 mp, totodată are înscris și date referitoare la construcții din acte 37 mp, măsurată 76 mp „CONSTRUCȚII ANEXĂ" pentru teren identificat cu nr. Cad. 53309 înscris în CF 53309,.
Destinația propusă conform P.U.G. aprobat:L3, 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.

2. REGIMUL JURIDIC:

SITUAREA IMOBILULUI: intravilan~~/extravilan~~ conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE: MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50452,** MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50453,** MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, bun comun, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50454, SC Zmeurmur SRL, conform extrasului de C.F./Cad. 53309 și 52545, cu drept de ipotecă către CEC Bank în valoare de 1617000 lei,**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: teren in suprafata totala de 32666,0 mp, cu categoria de folosinta livada, arabil, curti construcpii si altele, in intravilan, nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545,50452, 50453sunt proprietate privata, fiind delimitate:

la N-V-de drum public si o parcelare,

~~la S-E de drum de acces, la S-V~~

si la N-E de proprietapi private-libere de constructii, destinate locuirii.

Accesul se realizeaza din drumul public cu nr. cadastral 59663 de pe latura nordică

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

INFORMAȚII:

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

- interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.
- terenul este situat în UTR 4 Saldabagiu de Munte, subzona functională L3
- **zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,**
- **se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E),**
- **se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,**
- **POT max = 25 %, CUT max = 0.75,**
- **suprafața parcele minim = 500 mp,**
- **front stradă – minim 14 metri**

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

UTILITĂȚI: in zona nu sunt retele de utilitati

5.ACCESUL Accesul la parcela cu nr CAD 53309 se face din N-Vest prin nr. cad. 60954 – proprietate publică Comuna Paleu categoria de folosință „DRUM",

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

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

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 339 din 12.06.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- HCL intentie PUZ 210 din 28.11.2024- Consiliul Local Paleu
- Aviz de oportunitate nr. 09 din 11.02.2025 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.893 din 11.02,2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 4290 Din 19.05.2025 și etapa II nr.4291 din 19.05.2025 pentru **P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC Z\ONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat nr. Cad/CF 60452, 50453, 50454, 52545, 53309
- Aviz Drumuri Comunale nr. 35 din 26.02.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr.1946 din 05.11.2025
- Avizul Arhitectului Șef nr 34 din sedinta CTUAT din data 08.04.2026, înregistrată cu nr. 5120 din15.04.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr. 34 din sedinta CTUAT din data 08.04.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania OP 96, Banca Transilvania , DAM PROIECT SRL , nr referinta 2605108045858000 din 20.02.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7751...din.....1805.....2026

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Terenul studiat cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este situat in intravilan, având suprafafa totala de 32666,0mp si categoria de folosintă livada, arabil, curti constructii si altele - se propune parcelarea terenului in 41 loturi: 37 pentru locuinte si functiuni complementare locuiri, un lot spatiu verde si 3 loturi pentru drum nou de acces si reglementare profil drum existent la 9,0m.

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de inaltime max·S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament-min.6,0m; retragerile laterale: sa fie min. 2,0m pe fiecare latura si cu respectare cod civil si respectare OMS 119/2014; pentru lot. 26 si lot. 29 retragerile laterale dreapta, respectiv stânga vor fi de min.5,0m cu interdictie de construire; retragere spate min.5,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m,Smax.-40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.imprejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h.max.-80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza in interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min.20% din suprafafa lotului, conform plansei 5/U-PLAN DE SITUATIE PROPUS intocmita de catre SC DAM TURISM SRL, arh. BACIU GABRIEL/ arh. Cretu Nicolae

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumul public nou propus-lot.38 care se va reglementa pentru un profil de 9.0m care la randul lui face legatura cu drumul privat propus cu zone de intoarcere si un profil tot de 9,0m, lot.40.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Amplasamentul nu dispune de utilitati. Pe drumul de exploatare exista retea de nergie electrică, retea de apa rece si canalizare menajera. Acestea **se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ**, incalzirea prin centrala termica proprie; colectarea apelor pluviale se va face prin rigole de suprafată amenajate pe marginea drumurilor de acces; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de t elefonie 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.34 din sedinta **CTUAT** din data 08.04.2026, 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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7754 din 18.05.2026

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. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.
2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.
2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.
2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.
2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor
2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.
2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.
2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.
2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este

condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia *(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)*

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.

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.

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCTIUNI LOCUIRE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com Paleu sat Saldabagiu de Munte , nr. Cad/CF 50452, 50453, 50454, 52545, 53309

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

TEHNOREDACTAT
Cons. Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.

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

L.S.....

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **2987** din **28 Aprilie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR 6642 **din** 28.04.2026

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul MAGHIAR FLORIN-OVIDIU.

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

cu domiciliul / [redacted]

pe strada [redacted]

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. - Parcelare teren funcțiuni locuire și funcțiuni complementare

având destinația locuire/ comerț identificata cu nr. CF 3309, 50457, 52145, 50452, 50453 nr.CAD _____

amplasată in județul Bihor comuna Paleu

sat Valea lui Mihai pe strada _____ 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

22.04.2026

Semnătura

[redacted]

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

Semnătura

Direcția Arhitect Șef
Nr. 5120/ 15.04.2026

Ca urmare a cererii adresate de **MAGHIARI FLORIN-OVIDIU**, cu

înregistrată la nr. 5120 din 25.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 34 în ședința CTUAT din data 08.04.2026

pentru Planul urbanistic zonal 3) **PUZ-Parcelare teren pentru funcțiuni locuire și funcțiuni complementare,** generat de imobilul *4) cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 în suprafață totală de 32666,0mp, sat Săldăbagiu de Munte, comuna Paleu, Jud. Bihor

Inițiatori: **MAGHIARI FLORIN-OVIDIU și MAGHIARI ADINA-FLORINA**

Proiectant: **arh. NICOLAE N. CREȚU.,** specialist cu drept de semnătură RUR: DEC6.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață totală de 32666,0mp, cu categoria de folosință livadă, arabil, curți construcții și altele, în intravilan, nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este proprietate privată, fiind delimitat la N-V-de drum public și o parcelare, la S-E de drum de acces, la S-V și la N-E de proprietăți private-libere de construcții, destinate locuirii. Accesul se realizează din drumul public cu nr. cadastral 59663 de pe latura nordică.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr.4 – SĂLDĂBAGIU DE MUNTE – L3-zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală necostituită pe bază de PUZ (HCL PALEU nr.210/28.11.2024-intenție elaborare PUZ)

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. Propuse: UTR nr. 4 – SĂLDĂBAGIU DE MUNTE-zonă de locuințe unifamiliale izolate

1.Terenul studiat cu nr. cadastrale 53309, 50454, 52545, 50545, 50452, 50453 este situat în intravilan, având suprafața totală de 3266,0mp și categoria de folosință livadă, arabil, curți construcții și altele - se propune parcelarea terenului în 41 loturi: 37 pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii, un lot spațiu verde și 3 loturi pentru drum nou de acces și reglementare profil drum existent la 9,0m. **Reglementări: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament-min.6,0m; retragerile laterale: să fie min.2,0m pe fiecare latură și cu respectare cod civil și respectare OMS 119/2014; pentru lot. 26 și lot. 29 retragerile laterale dreapta, respectiv stânga vor fi de min.5,0m cu interdicție de construire; retragere spate-min.5,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P - în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a 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. 20% din suprafața lotului, conform planșei 5/U–PLAN DE SITUAȚIE PROPUS–întocmită de către SC DAM TURISM SRL, arh. BACIU GABRIEL.**

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9,0m care face legătura cu drumul public nou propus-lot.38 care se va reglementa pentru un profil de 9,0m care la rândul lui face legătura cu drumul privat propus cu zone de întoarcere și un profil tot de 9,0m, lot.40.

- echipare tehnico-edilitară: Amplasamentul nu dispune de utilități. Pe drumul de exploatare există energie electrică, rețea de apă rece și canalizare menajeră. Acestea se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor, încălzirea– prin centrală termică proprie; colectarea apelor pluviale se va face prin rigole de suprafață amenajate pe marginea drumurilor de acces; 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 08.04.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care

se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada reglementării juridice a drumului public nou propus de 9.0m și a profilului de 9,0m a drumului din N-V.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.339 din 12.06.2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

JUDEȚUL BIHOR

Întocmit [redacted] urje/3 ex
Taxă [redacted] tanța nr.2310 din 25.03.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 6289 din 12.06.2024 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 339 din 12.06.2024

În scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ZMEURMUR S.R.L., prin Maghiari Florin Ovidiu, cu sediul în mun. Oradea, str. Moldovei, nr. 13, judetul Bihor, înregistrată cu nr. 6888 din 23.05.2024;

pentru imobilele - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, jud. Bihor, identificat prin CF- 50452, 50453, 50454, 52545, 53309 cu nr. Cadastral 50452, 50453, 50454, 52545, 53309,

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: MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50452,** MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50453,** MAGHIARI FLORIN OVIDIU, MAGHIARI ADINA FLORINA, bun comun, cota actuală 1/1,conform extrasului de carte funciară **și nr. cadastral 50454, SC Zmeurmur SRL, conform extrasului de C.F./Cad. 53309 și 52545, cu drept de ipotecă către CEC Bank în valoare de 1617000 lei,**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

Da - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:

-ALTELE - teren în suprafață de 3944 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 50452 înscris în CF 50452,

-ALTELE - teren în suprafață de 187 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 50453 înscris în CF 50453,

-ALTELE - teren în suprafață de 10303 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. **50454** înscris în CF **50454,**

-LIVADĂ - teren în suprafață de 3438 mp măsurată de 3440 mp pentru teren identificat cu nr. Cad. 52545 înscris în C.F. 52545,

- CURȚI CONSTRUCȚII" în suprafață de 256, „LIVADĂ" în suprafață de 9616 mp plus 538 mp și „LIVADĂ" în suprafață de 538 mp, teren în suprafață totală de 14794 mp, totodată are înscris și date referitoare la construcții din acte 37 mp, măsurată 76 mp „CONSTRUCȚII ANEXĂ" pentru teren identificat cu nr. Cad. 53309 înscris în CF 53309,.

Destinația propusă conform P.U.G. aprobat:L3, 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.

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- interdictie temporara de construire până la întocmirea P.U.Z sau P.U.D.
- terenul este situat în UTR 4 Saldabagiu de Munte, subzona functională L3
- **zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,**
- **se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E),**
- **se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,**
- **POT max = 25 %, CUT max = 0.75,**
- **suprafața parcele minim = 500 mp,**
- **front stradă – minim 14 metri**

UTILITĂȚI: nu există rețele în zonă,

CIRCULAȚIA: **Accesul la parcela cu nr CAD 53309 se face din N-Vest prin nr. cad. 60954 – proprietate publică Comuna Paleu categoria de folosință „DRUM",**

-Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul că localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

Utilizari premise - constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.

Utilizari premise cu conditii

– sunt stabilite în zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, în zone de protectie a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune , a constructiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinatie speciala

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

– construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

- Potrivit HG 525/1996, art.25, (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

- Serviciile din categoria atelierelor de intretinere auto, spalatoriile, garajele, parcajele, depozitele trebuie sa fie dispuse la distana de cel putin 15.00m de la fatadele locuintelor si trebuie sa aiba un program de functionare limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

– prin respectarea unor distante minime impuse trebuie sa se asigure posibilitatea accesului fortelor de interventie in caz de incendiu

– in cazul amplasarii a doua cladiri pe aceeasi parcela, distanta minima trebuie sa fie egala cu jumatatea inaltimii cladirii, dar nu mai mica de 3,0 m.

– distanta se majoreaza la 4,0 m daca cladirea pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati de locuire existenta.

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privi amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consult publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); Ord. ON 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT: retrageri de la limitele de proprie Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita intravilanului.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN – FUNCȚIUNI LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și Directivei 96/6 prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectaţi(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul) Etapa 2

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

3. Avizele specifice ale administraţiei publice şi ale serviciilor descentralizate ale acestora:

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Acord CEC BANK – drept de ipoteca
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa aviz de oportunitate, taxa RUR, taxa Arh Sef,

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării un sisteme alternative de eficienţă energetică ridica în funcţie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic şi al mediului înconjurător.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEŢUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandru-Serban

L.S.

ARHITECT ŞEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

~~L.S~~

Achitat taxa de **67.30** lei, conform chitanţei nr.**5403** din 23 **mai 2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

Intocmit:
S.C. DAM PROIECT S.R.L.
Arh. Baciu Gabriel
Coordonator:
B.I.A. Cretu Nicolae
Arh. Cretu Nicolae

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-PARCELARE TEREN FUNCTIUNI LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Com. Paleu, sat Saldabagiu de munte, Nr. Cad. 53309, 50454, 52545, 50452, 50453. Jud. Bihor

Beneficiari: Miaghiari Florin Ovidiu şi sotia
Maghiari Adina Florina

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-PARCELARE TEREN FUNCTIUNI LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- beneficiari: Miaghiari Florin Ovidiu şi sotia Maghiari Adina Florina
- elaborator: B.I.A. Cretu Nicole
- data elaborarii: Februarie 2024

1.2. Obiectul lucrarii:

- **Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare** : La comanda beneficiarilor, prezenta documentatie trateaza **intocmire plan urbanistic zonal- parcelare teren functiuni locuire si functiuni complementare, nr cad 53309, 50454, 52545, 50452, 50453**. Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarului conform extrase Cf nr. 53309, 50454, 52545, 50452, 50453 - com. Paleu, sat Saldabagiu de munte.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus: Terenul studiat se afla in intravilanul satului Saldabagiu de munte, conform PUG com Paleu, in UTR 4, subzona L2/L3- zona de locuinte propusa, cu trama stradala construita pe baza de PUZ sau PUD;

- Se admit autorizari de construire noi, cu inaltime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUZ sau PUD.
- POT max. = 25%, CUT max. = 0.75;
- suprafata parcele minim = 500 mp. Front strada- minim 14 metri

Terenul este situat in afara oricaror zone protejate, sau cu regim special.

Terenul este localizat in zona de L2/L3 a satului Saldabagiu de .

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 31 DIN 08.04.2026
ARHITECT ȘEF

3. Situatia existenta

3.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- **accesibilitatea la caile de comunicatie**:

Terenul studiat are in prezent acces atat pe partea Sudica, cat si pe partea Nordica

- **suprafata ocupata, limite, vecinatati**:

Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are numerele cadastrale 53309, 50454, 52545, 50452, 50453, avand suprafa de 32666.00 mp.

- la N – drum de acces;
- la E – parcela privata;
- la V – parcela privata;
- la S – drum de acces ;

- **suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**
- In prezent, terenul este liber de constructii supraterane si subterane;
- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** zona este partial construita, existand in schimb in vecinatate o multitudine de lotizari realizate cu scopul construirii de spatii destinate locuirii.
- **tipul de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor**:
Terenul studiat este proprietate privata persoanelor fizice: Miaghiari Florin Ovidiu şi sotia Maghiari Adina Florina si Zmeurmur SRL
- **accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:**

Terenul studiat este situat intr-un areal in panta.

- **analiza fondului construit existent – zonificare functionala** :
In zona amplasamentului studiat, sunt terenuri virane lotizate in vederea dezvoltarii functiunii de locuire;

3.2. **CIRCULATIA TERENURILOR :**

ACCESUL AUTO SI PIETONAL SE VA REALIZA DIN DRUMUL DE PE LATURA NORDICA. ADIACENT DRUMULUI PUBLIC EXISTENT, SE PROPUNE UN DRUM PUBLIC, CARE VA STRABATE PARCELE DE LA NORD PANA LA SUD. PE LATURA SUDICA SE PROPUNE UN DRUM PRIVAT, ADIACENT DRUMULUI PUBLIC PROPUS, CARE VA AVEA PREVAZUTE ALVEOLE DE INTOARCERE, IN CADRUL PRIMEI ETAPE. IN VIITOR, IN ETAPA URMATOARE, SE POATE CONTINUA DRUMUL PRIVAT PROPUS, FACANDU-SE LEGATURA CU DRUMURILE PUBLICE DIN ZONA.

3.3. **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:**

Pana la data intocmirii prezentei documentatii nu s-au efectuat studii geotehnice. Acestea se vor elabora in scopul emiterii autorizatiei de construire pentru constructii, conform Legii 50 / 1991 republicata;

Intrucat terenul se afla in afara zonelor cu potential geologic de alunecare, nu este necesara efectuarea de investigatii geotehnice la faza de Plan urbanistic Zonal;

JUDEȚUL SIBIU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 34 DIN 08.04.2026
ARHITECT ȘEF,

3.4. **Echiparea existenta si gospodaria comunala:**

Pana in prezent, ca si echipare edilitara existenta:

- Pe drumul de exploatare exista retea de alimentare cu energie electrica, exista r[illegible]pa rece potabila , cat si retea de canalizare menajera, pe domeniul public.

Colectarea apleor pluviale se face prin rigole de suprafata amenajate pe marginea drumurilor de acces la loturi.

- Transportul deseurilor menajere se efectueaza de catre operatori atestati, pe baza contractelor incheiate direct cu locuitorii comunei si agentii economici.

5. REGULAMEMENT LOCAL DE URBANISM – IN LIMITA PUZ – INCINTA DE 15.265 MP:

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

obiectivele noi, solicitate prin tema-program: Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem PARCELARE TEREN FUNCTIUNI LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Functiunea dominanta a zonei: locuire;

1. **Functiuni admise:** cladiri cu functiuni complementare

***Anexa 1* la Regulamentul Local de Urbanism**

Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii:

Amplasarea fata de drumurile publice

Luand in considerare ca o zona de locuire este propusa de-a lungul drumului, trebuie respecatate o serie de prescriptii si normative care reglementeaza aceasta relatie. Amplasamentul terenurilor incepe de la 12.00m din axul drumului, de-o parte si de alta. Autorizatiile de constructie vor avea avizul Administratiei Nationale a Drumurilor.

Amplasarea fata de aliniament

Se propune o retragere fata de aliniament de 6.00 m.

Amplasarea in interiorul parcelei

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2, dar nu mai putin de 6m.

- Fata de limita laterala a parcelei se propune o retragere 2,00 m.
- Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere de 5.00 m.

Pentru parcele 15, 26, 29 retyragerile laterale vor fi de min. 5 catre loturile invecinate cu functiune de locuire si cu respectarea OMS 119/2014.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si stationarea autovehiculelor:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct, sau prin servitute.
- Caracteristicile drumurilor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- Rigola pentru colectarea apelor pluviale va fi acoperita cu elemente carosabile, iar retelele se vor organiza si poza subteran;

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara:

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de alimentare cu apa, la instalatiile de canalizare si energie electrica.
- Se propune extinderea retelei electrice existente, in sistem subteran si bransarea parcelei studiate la aceasta, precum si bransarea la reteaua existenta de apa rece si la cea de canalizare.
- Scurgerea apelor pluviale se va realiza in incinta proprie, fara afectarea vecinatatilor proprietate privata.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca, pentru fiecare lot in parte se respecta urmatoarele conditii:

a) Atat inaltimea, cat si sistemul de constructie (inchis, grupat, pavilionar) vor fi impuse prin studii de urbanism. Se propune ca inaltimea maxima de 7.50m sa fie bine justificat cu aprobarea compartimentului de specialitate
b) conditiile de constructibilitate reglementate la capitolele „1.Functiunile admise", „2. Functiuni admise cu conditionari" si „3. Functiuni interzise", precum si definitiile acestora din *Anexa I* la Regulamentul Local de Urbanism.

Suprafata construita si suprafata desfasurata a constructiilor

- POT maxim propus = 35%
- CUT maxim propus = 0.90

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 5 din RGU.

- Spatii verzi – minim 20 % din suprafata lotului;

- Conform art. 33 al R.G.U. si a anexei nr. 5 la constructii de locuire vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

-minim 1loc/ locuinta

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**: Nu este cazul;
- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:

- apa potabila	- bransare la reteaua existenta
- canalizare	- bransare la reteaua existenta
- curent electric	- extindere retea JT existenta
- agent termic	- in sistem individual;

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 34 DIN. 08.04.2026
ARHITE[redacted],

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PROPUS			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	SUPRAFATA TOTALA TEREN	32668.00	100
2	SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE PT REALIZAREA PROFILULUI STRADAL DE 9.00 m	2869.44	8.78
3	SUPRAFATA TEREN REZULTAT	27630.48	84.22
4	SUPRAFATA TEREN LOT 1 PROPUS	748.61	2.29
5	SUPRAFATA TEREN LOT 2 PROPUS	717.62	2.19
6	SUPRAFATA TEREN LOT 3 PROPUS	723.33	2.21
7	SUPRAFATA TEREN LOT 4 PROPUS	705.62	2.16
8	SUPRAFATA TEREN LOT 5 PROPUS	716.11	2.19
9	SUPRAFATA TEREN LOT 6 PROPUS	726.05	2.22
10	SUPRAFATA TEREN LOT 7 PROPUS	737.77	2.26
11	SUPRAFATA TEREN LOT 8 PROPUS	736.12	2.25
12	SUPRAFATA TEREN LOT 9 PROPUS	728.34	2.22
13	SUPRAFATA TEREN LOT 10 PROPUS	726.54	2.22
14	SUPRAFATA TEREN LOT 11 PROPUS	723.24	2.21
15	SUPRAFATA TEREN LOT 12 PROPUS	758.58	2.32
16	SUPRAFATA TEREN LOT 13 PROPUS	800.70	2.45
17	SUPRAFATA TEREN LOT 14 PROPUS	798.17	2.44
18	SUPRAFATA TEREN LOT 15 PROPUS	798.68	2.44
19	SUPRAFATA TEREN LOT 16 PROPUS	946.05	2.89
20	SUPRAFATA TEREN LOT 17 PROPUS	759.85	2.32
21	SUPRAFATA TEREN LOT 18-19 PROPUS	748.60	2.29
22	SUPRAFATA TEREN LOT 20-24 PROPUS	748.59	2.29
23	SUPRAFATA TEREN LOT 25 PROPUS	748.37	2.29
24	SUPRAFATA TEREN LOT 26 PROPUS	703.19	2.15
25	SUPRAFATA TEREN LOT 27 PROPUS	710.09	2.17
26	SUPRAFATA TEREN LOT 28 PROPUS	707.87	2.16
27	SUPRAFATA TEREN LOT 29 PROPUS	697.12	2.13
28	SUPRAFATA TEREN LOT 30 PROPUS	707.15	2.16
29	SUPRAFATA TEREN LOT 31 PROPUS	705.69	2.16
30	SUPRAFATA TEREN LOT 32 PROPUS	726.65	2.22
31	SUPRAFATA TEREN LOT 33 PROPUS	767.51	2.35
32	SUPRAFATA TEREN LOT 34 PROPUS	768.36	2.35
33	SUPRAFATA TEREN LOT 35 PROPUS	813.34	2.49
34	SUPRAFATA TEREN LOT 36 PROPUS	700.36	2.14
35	SUPRAFATA TEREN LOT 37 PROPUS	722.36	2.21
36	SUPRAFATA DRUM PRIVAT PROPUS CU PROFIL DE 9M	697.66	2.20

- <u>Consecintele realizarii obiectivelor propuse</u>: Extinderea armonioasa a zonei de locuire, aflata in expansiune catre partea de sud, sud-vest a intravilanului existent, datorita invecinarii cu mun. Oradea;

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 34 DIN 08.04.2026
ARHITECT ȘEF,
arh. Bacin Gabriel

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Nicoara N.
CU DREPT DE SEMNATURA

RO30057378
S.C. DAM

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Sc. 1:5000



LEGENDA

LIMITA ZONEI LUATA IN STUDIU

Nr. cad. :53309, 50454, 52545, 50452, 50453
S. teren : 32666.00 mp

URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Nicoale N. CREȚU arhitect DEG 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

B.I.A. CRETU NICOLAE
CIF 20208511, Mun.Ordea, Str. Doina, nr. 7, bl. PB 78, ap. 16
Tel. 0722490364

Cerinta:	REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA		
Verificator			
Expert			
Expert	Numele prenumele	Semnatura	

Prezenta documentatie este valabila doar pentru constructia care face obiectul prezentului obiect si este proprietatea SC DAM PROIECT SRL, Oradea, CUI RO 23543081, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata. Ea nu poate fi reproducsa, copiata, imprumutata integral sau partia, direct sau indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat in virtutea dreptului de autor folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai sus

Verificator		Cerinta:	REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA
Expert			

S.C. DAM TURISM S.R.L.
adresa: RO, jud. Bihor, com.Diosig, sat Diosig, Str.Dumbravei, nr.142, telefon: 0744/36.00.18, e-mail: baciugabriel@yahoo.com
Proiectant de specialitate: arh. Baciu Gabriel

Beneficiar: Maghiari Florin Ovidiu și sotia Maghiari Adina Florina

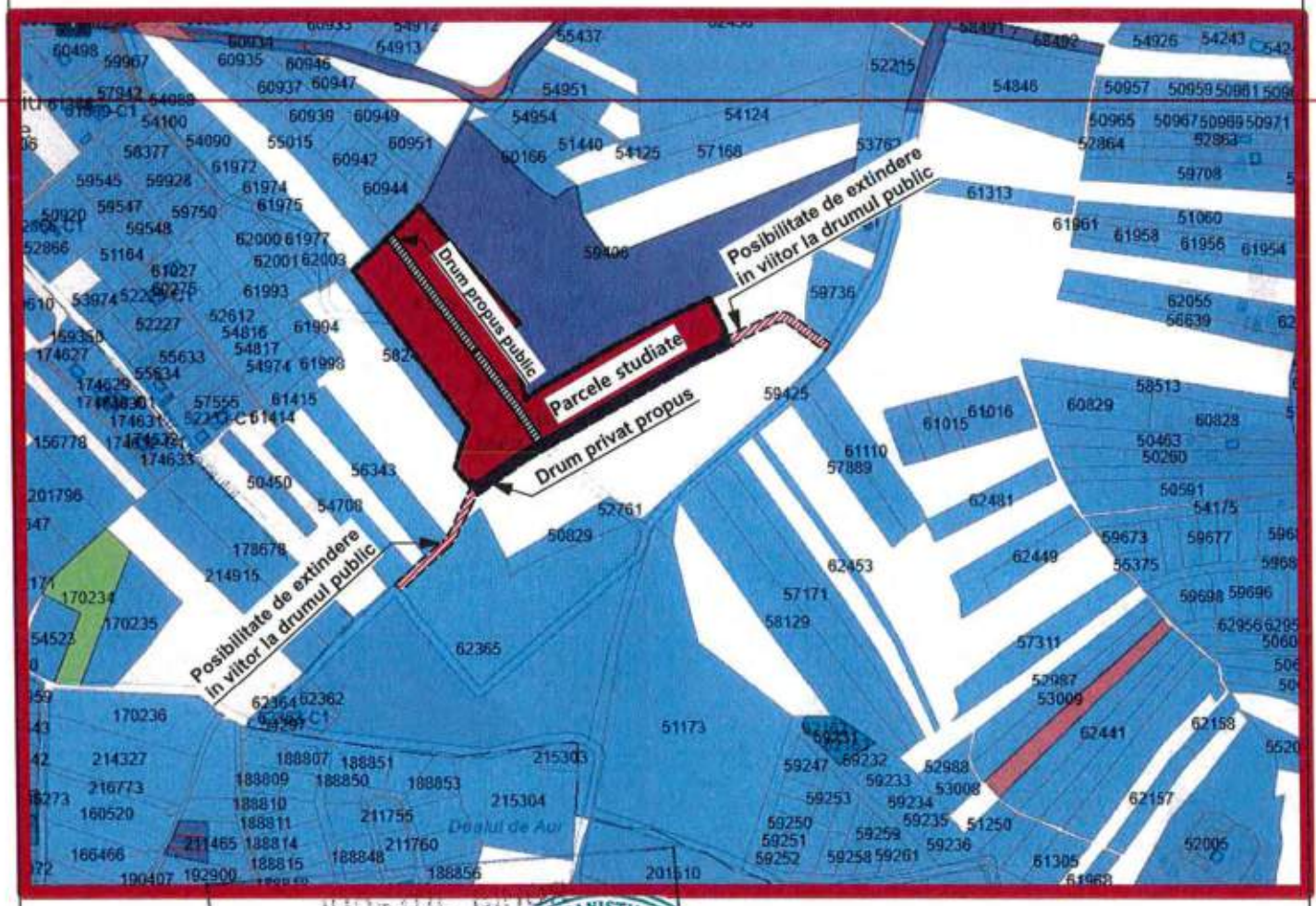
Titlu proiect : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-PARCELARE TEREN FUNCTIUNI LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Com Paleu, nr. cad. 53309, 50454, 52545, 50452, 50453 , Jud. Bihor

Nr. pr: 38/2023

Faza: P.U.Z.

Coordonator	arh. CRETU NICOLAE	Scara: 1:1000	**Titlu plansa:** **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**	Volum I: -arhitectura-
Proiectat	arh. BACIU GABRIEL			
Desenat	arh. BACIU GABRIEL	20.02.2024		Plansa: 1/U



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 34 DIN
ARHIT
EF, Nicoale N.
CRETU
arhitect
DEC 6
UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMANIA
RUR
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

LEGENDA

LIMITA ZONEI LUATA IN STUDIU

Nr. cad. :53309, 50454, 52545, 50452, 50453
S. teren : 32666.00 mp

B.I.A. CRETU NICOLAE
CIF 20208511, Mun.Ordea, Str. Doina, nr. 7, bl. PB 78, ap. 16
Tel. 0722490364

Cerinta:	REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA	
Verificator		
Expert		
Expert	Numele prenumele	Semnatura

Prezenta documentatie este valabila doar pentru constructia care face obiectul prezentului obiect si este proprietatea SC DAM PROIECT SRL, Oradea, CUI RO 23543081, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata. Ea nu poate fi reprodusa, copiata, imprumutata integral sau partial, direct sau indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat in virtutea dreptului de autor folosirea lui de către terti fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai sus

Verificator		
Expert		

Cerinta: REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA

S.C. DAM TURISM S.R.L.
adresa: RO, jud. Bihor, com.Diosig, sat Diosig, Str.Dumbravei, nr.142,
telefon: 0744/36.00.18, e-mail: baciugabi@yahoo.com
Proiectant de specialitate: arh. Baciu Gabriel

Beneficiar: Maghiari Florin Ovidiu şi sotia Maghiari Adina Florina

Titlu proiect : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-PARCELARE TEREN FUNCTIUNI LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Com Paleu, nr. cad. 53309, 50454, 52545, 50452, 50453 , Jud. Bihor

Nr. pr: 38/2023

Faza: P.U.Z.

Coordonator	arh. CRETU NICOLAE	Scara: 1:1000	**Titlu plansa:** PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Proiectat	arh. BACIU GABRIEL		
Desenat	arh. BACIU GABRIEL	20.02.2024	

Volum I: -arhitectura-

Plansa: 2/U

PLANSA REGLEMENTARI
Sc. 1:1000



B.I.A. CRETU NICOLAE

S.C. DAM TURISM S.R.L.

PLAN REGLEMENTARI