ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 134 din 16.07.2026
privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA

Văzând raportul de specialitate nr. 7753 din 18.05.2026, referatul de aprobare nr. 8086 din 21.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8087 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 5352 din 02.04.2026 adresata de doamna Ferenczi Ileana privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8148/22.05.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476"

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.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Se propune dezmembrare în 6 loturi; suprafată minima parcela 700 mp.

2.REGLEMENTARI:

Suprafată minima parcelă 700 mp, front stradal minim 15 m; **Functiune**: locuire si functiuni complementare;
Utilizări permise: locuinte izolate/ cuplate; uilizari permise cu condii: unitati comerciale si servicii pe baza de PUD/PUZ;

Utilizări Interzise: unitati care prezinta pericol de poluare peste limitele admise, pericol de risc tehnologic;
Regim de înăltime: maxim S/D+P+1E/M;
Indici urbanistici: POT max =30%:
CUT max0,80;
Spatii Verzi: minim 20%;
Retrageri de la aliniament: minim 6,00m; cu posibilitatea realizări de case cuplate; retrageri posterioare: minim 6,00 m;
Anexele gospodaresti: regim de inaltime maxim P, suprafată maxima = 40 mp si se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului civil; amplasarea tuturor constructilior pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei împotriva incendilor;
Împrejmuiri: cf. prev. HCL com. Paleu nr. 48 din 30.03.2021;

3. ACCESE: acces auto asigurat din drumul public existent; parcairi min.1 loc/ locuinta.

4. UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Echipare tehnico-edilitara: se propune extinderea retelei de alimentare cu apa potabilă, energie electrica **pe cheltuiala Initiatorului / Beneficiarilor PUZ/**; apele menajere colectate in bazine vidanjabile până la extinderea retelei publice; colectarea deseurilor în baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop
Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective
Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii
2.1.1. 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 incredințează Compartimentului Urbanism.

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul 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,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.134/16.07.2026			
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.8148...din22.05.2026

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.8087/21.05.2026 privind aprobarea **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA,** referatul de aprobare nr. 8086/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.7753/18.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iulie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU CIF 15304644 JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA

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. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8087/21.05.2026 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. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA**

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. 8087 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA

Văzând cererea cu nr. 5352 din 02.04.2026 adresata de doamna Ferenczi Ileana privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7753/18.05.2026 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 ulterioare

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune dezmembrare în 6 loturi; suprafată minima parcela 700 mp.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Suprafată minima parcelă 700 mp, front stradal minim 15 m; **Functiune**: locuire si functiuni complementare;
Utilizări permise: locuinte izolate/ cuplate; uilizari permise cu condii: unitati comerciale si servicii pe baza de PUD/PUZ;
Utilizări Interzise; unitati care prezinta pericol de poluare peste limitele admise, pericol de risc tehnologic;
Regim de inăltime: maxim S/D+P+1E/M;
Indici urbanistici: POT max =30%:
CUT max0,80;
Spatii Verzi: minim 20%;
Retrageri de la aliniament: minim 6,00m; cu posibilitatea realizări de case cuplate; retrageri posterioare: minim 6,00 m;
Anexele gospodaresti: regim de inalime maxim P, suprafată maxima = 40 mp si se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului civil; amplasarea tuturor constructilior pe parcela va respecta

prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei împotriva incendilor;
Împrejmuiri: cf. prev. HCL com. Paleu nr. 48 din 30.03.2021;

3. ACCESE: acces auto asigurat din drumul public existent; parcairi min.1 loc/ locuinta.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Echipare tehnico-edilitara: se propune extinderea retelei de aliment are cu apa potabilă, energie electrica **pe cheltuiala Initiatorului / Beneficiarilor PUZ/**; apele menajere colectate în bazine vidanjabile până la extinderea retelei publice; colectarea deseurilor în baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

--Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. 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. 8086 din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, documentație înaintată de beneficiar FERENCZI ILEANA

Văzând cererea cu nr. 5352 din 02.04.2026 adresata de doamna Ferenczi Ileana privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7753/18.05.2026 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. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune dezmembrare în 6 loturi; suprafată minima parcela 700 mp.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Suprafată minima parcelă 700 mp, front stradal minim 15 m; **Functiune**: locuire si functiuni complementare;

Utilizări permise: locuinte izolate/ cuplate; uilizari permise cu condii: unitati comerciale si servicii pe baza de PUD/PUZ;

Utilizări Interzise; unitati care prezinta pericol de poluare peste limitele admise, pericol de risc tehnologic;

Regim de înăltime: maxim S/D+P+1E/M;

Indici urbanistici: POT max =30%:
CUT max0,80;

Spatii Verzi: minim 20%;

Retrageri de la aliniament: minim 6,00m; cu posibilitatea realizări de case cuplate; retrageri posterioare: minim 6,00 m;

Anexele gospodaresti: regim de inalime maxim P, suprafată maxima = 40 mp si se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului civil; amplasarea tuturor constructilior pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei împotriva incendilor;

Împrejmuiri: cf. prev. HCL com. Paleu nr. 48 din 30.03.2021;

3. ACCESE: acces auto asigurat din drumul public existent; parcairi min.1 loc/ locuinta.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Echipare tehnico-edilitara: se propune extinderea retelei de aliment are cu apa potabilă, energie electrica **pe cheltuiala Initiatorului / Beneficiarilor PUZ/**; apele menajere colectate in bazine vidanjabile până la extinderea retelei publice; colectarea deseurilor în baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

--Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. 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 intocmita 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.

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7753 din.18.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

Prezenta lucrare depusă cu nr. 5352 din 02.04.2026, proiect intocmit de arh. CRISTIAN MARIUS I. MOLDOVAN, specialist cu drept de semnatură RUR: DE., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 474 din 20.05.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **FERENCZI ILEANA ECATERINA**, cu domiciliul in cod postal, e-mail, telefon/fax:-

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 53124** aprobarea:

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

1.SITUATIA ECONOMICĂ:
folosința actuală: Nr.CAD/CF **60476** teren în suprafață de 4600 mp cu categoria de folosinta: LIVADA
DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: Intravilan, **UTR 1 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functionala L3,-** zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza 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:
Situatia terenului: teren partial **INTRAVILAN**, partial **EXTRAVILAN** conf. PUG
- Drept de proprietate: **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**, conform extrasului de Carte Funciară **60476.**

SERVITUȚII:-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ
Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: imobil proprietate privata, in suprafata totala de 4.600 mp, amplasat în intravilanul localitatii Saldabagiu de Munte; amplasament delimitat la Nord-Est si Sud-Est de drum public (cad. 53136), la Sud-Vest de imobile proprietate privata (cad. 56881, 56880), la Nord-Vest de imobil proprietate privata (cad. 60475);

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE
- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)) - terenul este situat în UTR 1 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functionala L3, teren partial **INTRAVILAN**, partial **EXTRAVILAN**
L3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ- se admit autorizari de construcții noi cu înalțime 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,- suprafata parcela minim = 500 mp, - front la strada - 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.

5.ACCESUL Accesul la parcela se realizeaza din drumul cu nr. CAD 53136 - proprietate publica Comuna Paleu.

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. 474 din 20.05.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Erata la certificatul de urbanism nr. 474 eliberat la data 20.05.2025 privind situatia terenului partial INTRAVILAN partial EXTRAVILAN- corectura adusa- Teren INTRAVILAN conform PUG.
- HCL intentie PUZ 163 din 30.06.2023- Consiliul Local Paleu
- Aviz de oportunitate nr. 45 din 19.11.2024 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.9131,14025, 15495 din 019.11.2024
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 14451 din 17.11.2025 și etapa II nr.14452 din 17.11.2025 pentru **PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE** județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte identificat nr. Cad/CF 60476
- Nodificare SANEPID privind asistenta de specialitate nr. 627/II.A/ 28.11.2023
- Aviz Drumuri Comunale nr. 146 din 24.09.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Aviz amplasament favorabil DEER nr. **6020231135904 / 04.12.2023**
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1376 din 07.08.2025
- Avizul Arhitectului Șef nr 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, înregistrată cu nr. 2837 din 27.02.2026, 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. 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania factura nr. MAN00001581 din 17.11.2025

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7753 din 18.05.2026

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune dezmembrare în 6 loturi; suprafată minima parcela700 mp.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Suprafată minima parcelă 700 mp, front stradal minim 15 m; **Functiune**: locuire si functiuni complementare; **Utilizări permise:** locuinte izolate/ cuplate; uilizari permise cu condii: unitati comerciale si servicii pe baza de PUD/PUZ; **Utilizări Interzise;** unitati care prezinta pericol de poluare peste limitele admise, pericol de risc tehnologic; **Regim de inăltime:** maxim S/D+P+1E/M; **Indici urbanistici:** POT max =30%: CUT max0,80; **Spatii Verzi:** minim 20%;· **Retrageri de la aliniament:** minim 6,00m; cu posibilitatea realizări de case cuplate; retrageri posterioare: minim 6,00 m; **Anexele gospodaresti:** regim de inalime maxim P, suprafată maxima = 40 mp si se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului civil; amplasarea tuturor constructilior pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerinpele legislapiei in domeniul protectiei împotriva incendilor; **Împrejmuiri:** cf. prev. HCL com. Paleu nr. 48 din 30.03.2021;

3. ACCESE: acces auto asigurat din drumul public existent; parcairi min.1 loc/ locuinta.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Echipare tehnico-edilitara: se propune extinderea retelei de alimentare cu apa potabilă, energie electrica **pe cheltuiala Initiatorului / Beneficiarilor PUZ/**; apele menajere colectate in bazine vidanjabile până la extinderea retelei publice; colectarea deseurilor în baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 18 din sedinta CTUAT din data 21.11.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. 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

---

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7753 din 17.05.2026

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. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60476

TEHNOREDACTAT
Cons. Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

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

L.S.....

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr.**2581** din **02 Aprilie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5352 din.02.04.2026

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul FERENCZI ILEANA - ECATERINA

C.N.I [redacted] reprezentant al _____

cu domiciliul / sediul în județul [redacted]

telefon mobil [redacted], în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în sedința Consiliului Local** a documentației de urbanism * PUZ - Parcelare teren cu nr. cad 60476 pentru locuințe

având destinația _____ identificata cu nr. CF 60476 , nr.CAD 60476

amplasată in județul BIHOR comuna PALEU

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

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

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

Data 02.04.2026

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) Planse le 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

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcția Arhitect-șef
Nr. 2837 din 27.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**, domiciliată în [redacted] înregistrată la nr. 28680 din 13.11.2025, având completări înregistrate sub nr. 29555 din 27.11.2025, nr. 1411 din 28.01.2026 și nr. 2837 din 19.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z Nr. 18
în Ședința CTATU din data 21.11.2025

pentru Planul urbanistic zonal în scopul: **„Parcelare teren cu nr. cad. 60476 pentru locuințe"**, generat de imobilul amplasat în com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, intravilan, jud. Bihor, înscris în CF 60476 Paleu, nr. cadastral 60476

Inițiator: **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**
Proiectant: **SC Arhiforma SRL**
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristian-Marius Moldovan
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: imobil proprietate privată, în suprafață totală de 4.600 mp, amplasat în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte; amplasament delimitat la Nord-Est și Sud-Est de drum public (cad. 53136), la Sud-Vest de imobile proprietate privată (cad. 56881, 56880), la Nord-Vest de imobil proprietate privată (cad. 60475);
Prevederi P.U.G. — R.L.U. aprobate anterior: parțial intravilan Săldăbagiu de Munte, UTR1 zona L3 – locuințe propuse, cu tramă stradală neconstituită, pe bază de PUZ; se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 niv. (S+P+E), se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ; POT max. 25%, CUT max. 0,75; suprafață min. 500 mp/ parcelă; front la stradă min. 14 m;
Prevederi P.U.Z. — R.L.U. propuse: dezmembrare în 6 loturi; suprafață minimă parcelă 700 mp, front stradal minim 15 m; • **funcțiune**: locuire și funcțiuni complementare; utilizări permise: locuințe izolate/ cuplate; utilizări permise cu condiții: unități comerciale și servicii pe bază de PUD/PUZ; utilizări interzise: unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admise, pericol de risc tehnologic; • **regim de înălțime**: maxim S/D+P+1E/M; • **indici urbanistici**: POT max = 30%; CUT max 0,80; • **spații verzi** minim 20%; • **retrageri** de la aliniament: minim 6,00m; cu posibilitatea realizării de case cuplate; retrageri posterioare: minim 6,00 m; • **anexele gospodărești:** regim de înălțime maxim P, suprafață maximă = 40 mp și se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului civil; amplasarea tuturor construcțiilor pe parcelă va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014; se vor asigura distanțe minime în conformitate cu cerințele legislației în domeniul protecției împotriva incendiilor; • **împrejmuiri**: cf. prev. HCL com. Paleu nr. 48 din 30.03.2021; • **circulații și accese**: acces auto asigurat din drumul public existent; • **parcaje:** min. 1 loc/ locuință; • **echipare tehnico-edilitară**: se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă, energie electrică pe cheltuiala inițiatorului PUZ; apele menajere

colectate în bazine vidanjabile până la extinderea rețelei publice; colectarea deșeurilor în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.11.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu sunt condiții.

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 prev. 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. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 474 din 20.05.2025, emis de primarul Comunei Paleu (respectiv certificatul de urbanism nr. 361 din 18.05.2023, emis de președintele Consiliului județean Bihor).

ARHITECT-ȘEF,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit: PRG, 3 ex.
Taxă: 133,00 lei chitanța nr. 2208 din 13.11.2025

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 6537 din 20.05.2025 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 474 din 20.05.2025

În scopul: **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U.361 / 18.05.2023**

Ca urmare a cererii adresate de **FERENCZI ILEANA ECATERINA**, cu domiciliul , înregistrată cu nr.6537 din 29.04.2025;

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Bihor, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE**, cod postal -, str. -, nr. -, sau identificat prin(3) **nr. CF-60476, NR CAD 60476**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
- Situatia terenului: teren partial **INTRAVILAN**, partial **EXTRAVILAN** conf. PUG
- Drept de proprietate: **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**, conform extrasului de Carte Funciară **60476.**

SERVITUȚII:-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: Nr.CAD/CF **60476** teren în suprafață de 4600 mp cu categoria de folosinta: LIVADA
DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: Intravilan, **UTR 1 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functionala L3,**- zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza 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)) - terenul este situat în UTR 1 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona funcțională L3, teren partial INTRAVILAN, partial EXTRAVILAN

L3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ- se admit autorizari 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,- suprafata parcela minim = 500 mp, - front la strada - minim 14 metri

UTILITĂȚI: Terenul nu dispune de utilitati

CIRCULAȚIA: Accesul la parcela se realizeaza din drumul cu nr. CAD 53136 - proprietate publica Comuna Paleu.

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.

Utilizare functionala:

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

Utilizari premise cu conditii

– sunt stabilite in 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, in zone de protectie a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune , a constructiilor tehnico edilitare , azonelor cu destinatie speciala.

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate

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

Interdictii temporare

– in zonele de intersectii care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

– in zonele rezervate pentru utilitati (apa, canal, retele, drumuri, etc.)

– in zonele cu potentiale riscuri naturale pana la eliminarea factorilorde risc prin lucrari specifice (consolidari, impaduriri, desecari, canalizari, etc.)

Conform art.32 din R.G.U., autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei. In examinarea proiectului se va avea in vedere :

– conformarea constructiei

– materialele de constructie utilizate

– culorile ansamblului

– conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la alinlament si lateral pentru a delimita parcela de domenil public sau de proprietatile invecinate. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor Elementele caracteristice pentru imprejmuiri sunt: -elemente functionale (porti de acces pietonal si carosabil) -elemente formale (inaltimea, latimea, materiale de constructie sau plantatii opace sau transparente, forma) Se recomanda ca imprejmuirile spre alinlament sa fie transparente (de preferinta) iar cele laterale si posterioare sa fie opace.

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

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

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U.361 / 18.05.2023

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

4. OBLIGATII 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 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE 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 notarial coproprietari
☐ 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
☒ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
☒ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
☒ Avize tehnice – DEER, CAO.
☒ Aviz Ministerul Agriculturii DADR Bihor - extravilan

NU

4. Studii de specialitate:

☒ P.U.Z.

THEJUIE - ERATA

☒ documente de plată ale următoarelor taxe:
Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Șef, R.U.R.,
Taxa H.c.l. Paleu.

☒ Plan vizat O.C.P.I. Bihor

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată 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 Ylimea

L.S.....

REDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S...

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

L.S.

Achitat taxa de **27,0** lei, conform Chitanței nr. **5026** din **29 Aprilie 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU

.....

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

.....

L.S.....

ÎNTOCMIT

.....

L.S.....

ARHITECT ȘEF

.....

L.S.....

Data prelungirii valabilității.....

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

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

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL

Nr. 8855 din 13.04.2023

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 361 din 18.05.2023

În scopul: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE

Ca urmare a cererii adresate de[1] **FERENCZI ILEANA ECATERINA reprez. prin CHIRIAC SILVIU FLORIN** cu domiciliul[2] în [redacted] sectorul -, cod poștal ....., [redacted], email -, înregistrată la nr. **8855** din **13.04.2023**,

pentru **imobilul - teren si/sau constructii** - situat în județul Bihor, Comuna PALEU, satul **SĂLDĂBAGIU DE MUNTE** cod poștal ....., -, nr. ....., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **60476 , nr. cadastral 60476 , alte situatii extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 60476, UAT Paleu.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism **nr. 11 - 2005 faza PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **PALEU nr. 11 - 2007, valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 47/23.05.2017.**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: intravilan localitatea Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu

Dreptul de proprietate: FERENCZI ILEANA ECATERINA, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară pentru informare 60476 Paleu din 13.04.2023

Prevederi ale documentațiilor de urbanism, care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire: nu sunt; nu este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren în suprafață totală de 4.600 mp, cu categoria de folosință: livada.

Destinația propusă: conform P.U.G. - UTR1, subzona L3 - zonă de locuințe individuale propuse cu regim mic de inaltime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită pe baza de P.U.Z.

Rangul localității: V - în conformitate cu Legea nr. 351/2001- art. 2, alin (2) - Sectiunea a IV-a, Rețeaua de Localități

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG Paleu, terenul cu nr. CAD 60476, este situat în intravilanul localității Saldabagiu de Munte, UTR1, subzona L3 - zonă de locuințe individuale propuse cu regim mic de înaltime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu trama stradală neconstituită pe baza de P.U.Z.

S-a emis Avizul Favorabil al primarului comunei PALEU cu nr. 5.852 din 25.04.2023, înregistrat la Consiliul Judetean Bihor cu nr. 10.582 din 09.05.20..3. cu urmatoarele specificatii: se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.: Suprafață minima a lotului - 500 mp; front strada - minim 14 metri; se admit autorizari de constructii noi cu inaltime max. 3 nivele S/D+P+E/M; POT max - 25%, CUT max - 0,75 %; retragere stradă minim 6 metri, retrageri laterale în total minim 6,00 metri, pe o latură minim 1,90 metri; parcaj obligatoriu pe lot minim - 1 loc/locuință; plantari arbori min 10% din suprafața lotului.

Accesul la parcela se realizeaza din drumul cu nr. CAD 53136 - proprietate publica Comuna Paleu.

Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la primăria 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.

Se solicita respectarea în totalitate a H.C.L. Paleu nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile - **Art. 3 - Împrejmuirea se va amplasa la distanta de 5 cm fata de limita de proprietate acolo unde nu exista acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.**

Prealabil depunerii documentatiei pentru Aviz de oportunitate se solicita respectarea H.C.L. Paleu nr. 195 din 26.07.2022 privind aprobarea implementarii procedurilor de initiere si desfasurare pentru documentatiile de tip P.U.Z.

DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IN 6 PARCELE - se va putea realiza în baza unei documentații de urbanism după obținerea unui aviz de oportunitate pentru reglementare urbanistică parcelă, aprobat de președintele Consiliului Județean Bihor. P.U.Z.-ul se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din: H.G.R. 525 din 1996; Legea nr. 350/2001; Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); Ordin OMS nr. 119 din 2014; Codul Civil; PUG Paleu. Prin P.U.Z. se vor stabili: regimul de construire, indicatorii urbanistici: POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate, accesul la parcelă. **Planul de situație se va întocmi pe suportul P.U.G.-ului aprobat și suport cadastral actualizat și vizat O.C.P.I. Bihor, se vor preciza funcțiunile parcelelor învecinate și se va reglementa juridic accesul la parcelă.**

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele: pentru stabilirea cerintelor și reglementărilor urbanistice pentru zona de referință cu privire la modul de utilizare a terenurilor, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare, în conformitate cu prevederile art. 32 din L350/2001, este necesar elaborarea și aprobarea în condițiile legii și în corelare cu PUG Paleu a unui plan urbanistic zonal (PUZ) **numai în baza unui aviz de oportunitate**. întocm. structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al județului și aprobat de președintele Consiliului Județean Bihor, prin care se vor stabili condițiile utilizare a terenului: funcțiuni urbanistice adecvate, retrageri obligatorii față de aliniament, retrageri de la limitele laterale și posterioare ale parce, condiții de ocupare a terenului (POT, CUT), asigurarea acceselor obligatorii, parcaje, echiparea tehnico-edilitară, în corelare cu HGR 525/1996; Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu conținutul - cadru prevăzut în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 233/2016, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000, cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 și ORDIN nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ord. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor obține: **HCL Paleu privind aprobarea implementarii procedurilor de initiere si desfasurare pentru documentatiile de tip P.U.Z., aviz de oportunitate, aviz Arhitect-sef, acord administrator drum Comuna Paleu, acord vecini exprimat în formă autentică pentru situațiile prevăzute în art. 27 din Ord. 839/2009 - daca este cazul, aviz Directia de sanatate publica, aviz Electrica SA și aviz Agenția de Protecția Mediului.**

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat **pentru:**
DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IN 6 PARCELE

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 ad. autorității competente pentru protecția mediului:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A 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. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):
   ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:
   ☐ ~~canalizare~~ ☐ telefonizare
   ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ transport urban
   ☐ alimentare cu energie termică
2. Avize şi acorduri privind:
   ☐ securitatea la incendiu ☐ protecţie civilă ☐ sănătatea populaţiei
3. Avizele specifice ale administraţiei publice centrale si ale serviciilor descentralizate ale acestora:
4. Studii de specialitate:

☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa aviz oportunitate
Taxă aviz Arhitect - Sef
Taxa RUR

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

PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDEŢEAN,
Ilie Gavril Bolojan

L.S..

SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

...

ÎNTOCMIT,
Livia Moroianu

.....

ARHITECT ŞEF,
Ioana-Mirabela Filip

....

Achitat taxa de **29** lei, conform **Chitanta** nr. **0001443** din **13.04.2023**

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDEŢEAN,	**SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**
.....	.....
L.S.....	.....
ÎNTOCMIT,	ARHITECT ŞEF,
.....	.....
.....	.....

Data prelungirii valabilităţii .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poştă.

---

*delegare de atribuţii conform Dispoziţiei Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor nr. 335/03.11.2020.
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz:
- preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional

F.6
(pag.4)

Direcţia Arhitect Şef
Nr. 10.627 din 17.05.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

Nr. 361 din 18.05.2023

de la data de **18.05.2024** până la data de **17.05.2025**

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDEŢEAN
ILIE GAVRIL BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI
MĂRIOARA CARMEN SOLTĂNEL

L.S.

ARHITECT ŞEF
IOANA-MIRABELA FILIP

Data prelungirii valabilităţii: 17.05.2024

Achitat taxa de: 9,00 lei, conform chitanţei/OP nr. 00018947 din 17.05.2024
Transmis solicitantului la data de .Direct/prin poştă

* delegare de atribuţii conform Dispoziţiei Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor nr. 628/30.12.2021
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz:
- preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Întocmit,
Mariana Livia Moroianu
3 ex.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT AFERENT PENTRU PARCELARE TEREN CU NR. CADASTRAL 60476 PENTRU LOCUINTE, SAT SALDABAGIU DE MUNTE, COMUNA PALEU***

BENEFICIAR: FERENCZI ILEANA-ECATERINA
sat SALDABAGIU DE MUNTE – com. PALEU – nr. CAD. 60475

AMPLASAMENT: INTRAVILAN SAT SALDABAGIU DE MUNTE COMUNA PALEU

PROIECTANT: S.C. ARHIFORMA S.R.L. – arh. Moldovan Cristian-Marius

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

P.U.Z. se întocmeşte, pentru a răspunde cerinţelor în domeniul investiţiilor într-o zonă a localităţii şi pentru a se încadra în fondurile reduse avute la dispoziţie de beneficiar.

Acest P.U.Z. a fost elaborat la comanda beneficiarului – FERENCZI ILEANA-ECATERINA – şi în baza Certificatului de Urbanism, eliberat de Consiliul Judetean Bihor, cu scopul de a parcela un teren si a reglementa terenurile pentru locuinte izolate.

Conform Ordinului Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, prin care se aprobă reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal", Planul Urbanistic Zonal trebuie să răspundă următoarelor probleme:

- organizarea reţelei stradale;
- zonificarea funcţională a suprafeţelor de teren;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- stabilirea amplasamentului şi a funcţiunilor pentru care se pot elibera autorizaţii de construire;
- memoriu de prezentare;
- situaţia existentă, cu prezentarea în medalion a încadrării în localitate (sau separat);
- reglementări urbanistice – zonificare, cu marcarea amplasamentelor şi funcţiunilor pentru care se permite autorizarea de construire;
- regulament cu accent asupra condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor pe amplasamentele permise pentru autorizare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. Paleu
- Baza legală
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor

Amplasamentul studiat pentru parcelarea terenurilor a fost supus unui studiu topografic, pentru a stabili din timp condiţiile tehnice de abordare a obiectivului.

Adâncimea de îngheţ-dezgheţ este la -0,80 m.

Zona seismică după Normativ P100/92 este "F", coeficientul de calcul seismic Ks=0,08 şi perioada de colţ este Tc=0,7 sec.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei.

Zona luată în studiu se găseşte în intravilanul satului Saldabagiu de Munte – comuna Paleu. Actualmente terenul are categoria de folosinta LIVADA şi poate fi folosit în procesul de dezvoltare al satului Saldabagiu de Munte pentru funcţiunea de locuire – zona fiind propusa pentru locuinte in P.U.G.-ul localitatii.

Prezentarea generală a satului Saldabagiu de Munte – comuna Paleu, din punct de vedere economic:

Activitatea de locuire este preponderent dominantă în satul Saldabagiu de Munte, după cum rezultă şi din PUG comuna Paleu. Parcela studiata este situata în intravilan, intr-o zona propusa pentru parcelare pentru construire de locuinte.

Principalele funcţii ale satului Saldabagiu de Munte sunt caracterizate prin următoarele activităţi: locuire, agricole, comerciale, transport de călători şi mărfuri, etc.

Principalele elemente potenţiale de dezvoltare (premise):

- zonă aflată in zona metropolitana Oradea, o parte din strazile din Oradea continuand in comuna Paleu.

2.2. Încadrarea în localitate.

Satul Saldabagiu de Munte este situat foarte aproape de Municipiul Oradea, si anume in partea de Nord-Vest a municipiului, pe unul din drumurile judetene ce leaga Oradea de satul Saldabagiu de Munte – DJ 767 I.

Din Oradea se merge in localitatea Saldabagiu de Munte pe DJ 767 I. In centrul localitatii Saldabagiu de Munte, la casa pompelor, se face dreapta parasind drumul judetean DJ 767 I. Se traverseaza localitatea, circa 700 m, si se merge pe a doua strada la stanga. Se merge mai departe circa 270 m. Apoi se face dreapta si dupa aproximativ 570 m se ajunge la amplasamentul studiat, care este in apropierea bazinului de apa. Amplasamentul studiat: este in intravilan. Terenul este liber de construcţii – LIVADA în intravilan – şi este înscris în C.F. nr. 60476 fiind identificat cu nr. cadastral 60476, in suprafata de 4.600 mp.

Obiectivul investiţiei este "parcelarea terenului cu nr. cadastral 60476 pentru locuinte".

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Se propune parcelarea unui teren si reglementarea parcelelor rezulate pentru amplasarea de locuinte, într-o zonă din intravilan, zonă ce prin P.U.G. a fost propusa pentru locuinte pe baza de P.U.Z.. Zona studiata este încadrată în zona UTR 1 Saldabagiu de Munte – comuna Paleu, conform PUG comuna Paleu – subzona L3: zona propusa de locuinte cu trama stradala neconstituita, pe terenuri propuse, pentru parcelare pe baza de P.U.D. sau P.U.Z..

2.4. Echipare edilitară.

Amplasamentul fiind în intravilan, într-o zonă în curs de dezvoltare, infrastructura – reţelele – nu există în zonă. In apropiere, la circa 220 m de zona studiata se gaseste bazinul de apa. Retea de apa si retea de current electric se gasesc la o distanta de circa 570 m, iar reteaua de canalizare la circa 840 m. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre santurile si canalele colectoare, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii.

2.5. Probleme de mediu.

Fiind vorba de parcelarea unor terenuri in vederea amplasarii de locuinte intr-o zona care potrivit P.U.G.-ului localitatii este o zona propusa de locuinte - nu sunt probleme speciale de mediu.

JUDEŢUL BIHOR
...NE SPRE NESCHIMBARE
...18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluţia posibilă. Priorităţi.

- Reglementările din P.U.G. Paleu detaliază posibilităţile de dezvoltare şi propunerile pentru schimbarea destinaţiei terenurilor agricole în intravilan.
- Recomandările, permisile şi restricţiile sunt prezentate detaliat în capitolul "Prevederile regulamentului local de urbanism la nivelor zonelor şi subzonelor funcţionale"
- Rezolvarea reţelei de alimentare cu apă, canalizare, reţele electrice

3.2.Optimizarea relaţiilor în teritoriu

Satul Saldabagiu de Munte fiind situat la Nord-Vest de municipiului Oradea, transportul se face rutier. În localitate se poate ajunge şi cu autobuzul.

3.3.Intravilan propus. Zonificare funcţională. Reglementări. Bilanţ territorial propus.

În ceea ce priveşte intravilanul localităţii, acesta nu se extinde deoarece parcelele se afla in intravilan, astfel în raport cu cerinţele actuale conform P.U.G. se propune următoarele:

- prin P.U.Z. preliminar s-a studiat parcelarea unui teren pentru amplasarea de locuinte izolate, rezultand 6 parcele pentru locuinte.

Principala funcţiune propusă prin P.U.Z. este locuinte izolate / cuplate.

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT:
P.O.T. = 0,0 %
C.U.T. = 0,0

BILANŢ TERITORIAL PROPUS:
S constr. = max. 30% din suprafata terenului
S desf. = max. 0,80 din suprafata terenului
S teren studiat: 4.600 mp
POT propus = 30.00%
CUT propus = 0,800
Zona verde = 20% din suprafaţa terenului

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- care este raportul dintre aria construită la sol şi suprafaţa terenului considerat) şi
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată a construcţiilor şi suprafaţa terenului considerat).

Pentru terenul luat în studiu conform planşei 6U Reglementări urbanistice

P.O.T. = 30,00 %. iar C.U.T. = 0,800

S-a prevăzut în R.L.U. al comunei Paleu – sat Paleu - această amenajare şi dezvoltare urbanistică propusă. Categorii principale de intenvenţie şi priorităţi de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare ar fi:

- suportul topo adus la zi şi studii geo
- stabilirea amplasamentului şi functiunifor pentru care se pot elibera autorizatii de construire
- realizarea şi modernizarea circulaţiei de acces în zonă
- dezvoltarea echipării edilitare practic inexistentă în zonă

Conţinutul minim al etapei, ce ar putea constitui şi suportul pentru consultarea populaţiei şi consiliului local, se constituie din:

- încadrarea în teritoriu
- situaţia existentă
- reglementări urbanistice

- regulament PUZ

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanţă cu cadrul conţinut al documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobat prin Ordinul 91/1991 şi Ordinul Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementări şi a eventualelor restricţii au stat următoarele obiective principale:
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Paleu;
- asigurarea amplasamentului şi amenajărilor necesare pentru obiective, în conformitate cu normativele existente în vigoare.

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

arhitect

JUDEŢUL BIHOR
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

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

I. DISPOZIŢII GENERALE

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan se face conform Legii 50/1991 si Legii 350/2001, amandoua cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin P.U.Z. s-a propus parcelarea unui teren si reglementare parcelelor rezultate pentru locuinte izolate, teren situat în intravilanul localitatii Saldabagiu de Munte. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea destinaţiei unor terenuri agricole (în cazul nostru terenuri LIVADA) din intravilan în vederea autorizării construcţiilor. Destinaţia acestor terenuri apare în planşa de Reglementări cât şi, ocuparea terenului într-un mod raţional şi folosirea pentru o altă destinaţie se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local.

Conform avizului nr. 3/81/2000 emis de Oficiul de Cadastru Agricol şi Organizarea Teritoriului Agricol al judeţului Bihor, pentru terenurile care se vor scoate din circuitul agricol, în zonele de extindere a intravilanelor faţă de cel exisent la 01.01.1990, nu se vor elibera autorizaţiile de construire fără aprobarea organelor agricole judeţene şi plata taxelor pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol în conformitate cu Legea 18/1991 republicată, art. 92, alineat 4 şi 5. Pentru modificarea intravilanelor se vor întocmi procese verbale de delimitare şi se vor forma noile limite ale intravilanelor.

1. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

Pentru terenul la care se referă P.U.Z. preliminar sunt necesare studii geotehnice separat pentru fiecare parcela rezultata in urma parcelarii in vederea obtinerii autorizatiilor de construcţie.

JUDEŢUL BIHOR
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

Problema depozitării rezidurilor menajere şi a deşeurilor va fi rezolvată de beneficiarul parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoiului şi prin grija beneficiarului va fi asigurat şi transportul lui către groapa de gunoi a localităţii.

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

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

La proiectarea reţelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare şi proiectarea instalaţiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

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

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcţiile se consideră în general pe maxim 3 nivele: subsol (demisol), parter şi etaj (mansarda) - mărimea ariei construite de etaj – mansardă – nu trebuie să depăşească 1,2 x Aria desfăşurată construită a parterului.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acest acces este dispus în frontul stradal şi asigură accesul carosabil în incintă având lăţimea suficientă pentru a putea intra. Prin reglementarea propusa nu este necesar a se ceda domeniului public, deoarece in clipa de fata proprietar asupra cailor de acces din zona este Comuna Paleu. Nu este cazul de a se largii caile de acces existente deoarece acestea au latimea de minim 9,00 m, indeplinind astfel HCL Paleu cu privire la latimea minima a drumurilor de 9,00 m. Nu se propune strada noua.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pe terenul studiat prin P.U.Z. nu există actualmente reţele. In apropiere, la circa 220 m de zona studiata se gaseste bazinul de apa. Retea de apa si retea de current electric se gasesc la o distanta de circa 570 m, iar reteaua de canalizare la circa 840 m. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre canalul colector, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii.

5. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

Prin P.U.Z. nu s-a propus o cale de acces noua deoarece accesul, la terenurile rezultate in urma parcelarii, se face direct din strazile existente in zona, acestea avand latimea de minim 9,00 m. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spaţii verzi plantate şi articolul referitoare la împrejmuiri.

JUDEŢUL BIHOR
... GRAD NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN 27.02.2026
ARHITECT ŞEF

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Unităţi si subunităţi funcţionale

Parcela studiata in suprafata de 4.600 mp cu nr. cadastral 60475 se propune a se parcela iar parcelele rezultate se propun pentru locuinte. Nu este cazul de a se dona teren domeniului public.

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spaţială a funcţiunjlor şi totodată scoate în evidenţă incompatibilităţile zonelor învecinate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

...UL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 18 DIN. 27.02.2026
ARH. ...

Utilizarea funcţională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- construcţie case izolate / cuplate

Utilizări permise cu condiţii:

- unităţi comerciale şi servicii – doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – care prin studii urbanistice necesită obţinerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autorităţile competente.

Utilizări interzise:

- unităţi care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer şi apă
- unităţi care prezintă pericol de risc tehnologic

Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime maxim propus este de 3 nivele: S(D)+P+1E(M).

Procentul de ocupare a terenului

Conform P.U.G. comuna Paleu acesta zona este incadrata in zona propusa de locuinte cu trama stradala neconstituita pe terenuri propuse pentru parcelare pe baza de P.U.Z. si prin prezentul P.U.Z. se propun urmatoarele conditii:

- marimea lotului – min. 700 mp;
- front la stradă – min. 15 m,
- POT maxim – 30%;
- CUT maxim – 0,80;
- retragere fata de strazile existente – min. 6,00 m de la aliniament existent;
- retrageri laterale – minim 2,00 m, dar nu mai putin de H/2 si cu posibilitatea realizarii de case cuplate;
- retragere spate – minim 6,00 m pentru cladirile principale si cu respectarea Codului Civil pentru anexe, acestea vor avea regim maxim de inaltime P;
- anexele (Garaj – parter) – pot fi amplasate si pe aliniamentul stradal;
- amplasarea constructiilor va respecta OMS 119/2014;
- se permit functiuni complementare functiunii de locuire pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.;
- anexele vor avea suprafata construita maxim 40 mp;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinţă;
- înălţime gard perimetral, amplasare imprejmuire – cu respectarea HCL Paleu.

Zonele verzi şi spaţiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie de minim 20% din suprafaţa totală a terenului.

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

ANEXA LA MEMORIU DE PREZENTARE

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT AFERENT PENTRU PARCELARE TEREN CU NR. CADASTRAL 60476 PENTRU LOCUINTE, SAT SALDABAGIU DE MUNTE, COMUNA PALEU***

BENEFICIAR: FERENCZI ILEANA-ECATERINA
sat SALDABAGIU DE MUNTE - com. PALEU - nr. CAD. 60475

AMPLASAMENT: INtravilan SAT SALDABAGIU DE MUNTE COMUNA PALEU

PROIECTANT: S.C. ARHIFORMA S.R.L. - arh. Moldovan Cristian-Marius

Nu este cazul de a se obtine aviz de la Compania de Apa Oradea deoarece prin primul certificat de urbanism nu s-a cerut obtinerea unui aviz de la Compania de Apa Oradea, iar in al doilea certificat de urbanism, desi este bifat obtinerea avizului de la Compania de Apa Oradea, se propune obiectivul cu mentinerea/preluarea avizelor din primul certificat de urbanism.

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr._____ Din_____ 20___

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

RUR
Cristian Marius I.
MOLDOVAN
arhitect

P.U.Z. PARCELARE TEREN CU NR. CADASTRAL 60476 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

sat PALEU - com. SALDABAGIU DE MUNTE - jud. BIHOR - nr. cadastral 60476

PLAN URBANISTIC ZONAL
CIRCULATIA TERENURILOR



LEGENDA

- Limita perimetru studiat
- Limite de proprietati
- Limita intravilan/extravilan

FUNCTIUNI

- Terenuri proprietate privata
- Terenuri domeniu public
- Terenuri proprietate privata propuse spre donare domeniului public

Suprafata terenului studiat : 6.000 mp

Nr. CF 60476
Nr. cadastral 60476
S. teren - 4.600 mp
S. teren ce se cedeaza domeniului public - 0,00 mp
S. total teren proprietate privata dupa donare - 4.600 mp

Proiectant S.C. ARHIFORMA S.R.L. Oradea, B-dul gen. Magheru Gh. nr. 15 ap. 5, tel. 0724/365151, tel./fax 0359/455522		Beneficiar: FERENCZI ILEANA-ECATERINA	
		Proiect: P.U.Z. - Parcelare teren cu nr. cadastral 60476 pentru construire locuinte	Nr. Pr. 7U/2024
Sef proiect	arh. Moldovan Cristian-Marius	Planșa: PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	Nr. Pl. 4/A
Proiectat	arh. Moldovan Cristian-Marius		
Desenat	arh. Moldovan Cristian-Marius	Scara: 1:1000 Data: IUL 2024	