ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 135 din 16.07.2026
privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia

Văzând raportul de specialitate nr. 7755 din 18.05.2026, referatul de aprobare nr. 8103 din 21.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8104 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 5156 din 31.03.2026 adresata de domnul Boldea Vasile, Boldea Florica și Dragan Maghiar Antonia privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8146/22.05.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte"

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 ulterioare

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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii tertiare.

stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.

stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.

stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.

Reglementarea profilelor stradale existente la 12.0 m, respectiv prelungirea drumurilor cu profile de 9,0 m si 12,0 m.

2.REGLEMENTARI:

Functiune: 46 loturi din care: loturile 1-29 si 31-33 functiune L-locuinte individuale; loturile 34-42 functiune mixta L/S - locuinte individuale si/sau servicii suprafată minima parcela 700 mp, front stradal minim 14 m; lotul 43 functiunea spatiu verde; loturile 44-46 functiune cai de comunicatie rutiera; lotul 30 nu este construibil si se va alipi la parcela invecinata cad. 4004, preluand reglementările acesteia;

Regim de inaltime: maxim S/D+P+1E/M;

Indici urbanistici: POT max= 25%; CUT max 0,75; pt. spatiul verde: POT max.5%. CUT max =0.1;

Spatii verzi: minim 20% din suprafata parcelei;

Retrageri:

- de la aliniament: minim 3,00. m; retrageri laterale pt. loturile 1-29 min. 2.00 m pe o laturä si min. 3,00 m pe cealalta latura;
- retrageri laterale pt. loturile 31-33 min. 2,00 m + respectarea prev. Codului civil +respectarea Normelor de igiena si sanatate publici privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decât H cladire/2;
- retrageri laterale pt. loturile 34-42 min. 3,00 m + respectarea prev, Codului civil + respectarea Normelor

de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populaiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decat Hcladire/2;

- retrageri posterioare: minim 6,00 m;

Anexele gospodaresti: in cazul garajelor/parcajelor retrase de la aliniament min. 6,00 m; regim de inaltime maxim P; amplasarea tuturor constructiilor pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014 si ale Codului civil; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei impotriva incendiilor

Imprejmuirile: spre spatiul public vor fi transparente, cu soclu opac 80 cm; spre vecinatati pot fi transparente /opace; inaltime max. 2.50 m

3. CIRCULATII, ACCESE: accese auto asigurate din drumurile publice propuse (loturile 44-46) cu profil de 9,00 m sau 12,00 m si existente (cad. 61667) propus spre largire la profil de 12,00 m;

Parcaje: numai în interiorul parcelei; min. 1loc/ locuinta la zona mixta, numarul locurilor de parcare se va stabili cf. prev. RGU aprobat prin HG 525/1996;

4. UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

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 administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.
2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document
2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.
2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora
2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia *(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)*
2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire
Capitolul III: Dispoziții Finale
Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare
3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.
3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.
3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.
Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare
Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.
Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-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
P. NEMETI REZIDENT

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.135/16.07.2026			
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.8146...din.22.05.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.05.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.05.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.8104/21.05.2026 privind aprobarea **P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte,documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia,** referatul de aprobare nr. 8103/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.7755/18.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iulie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte,documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia

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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte,documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8104/21.05.2026 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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte,documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia**

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. 8103 din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia

Văzând cererea cu nr. 5156 din 31.03.2026 adresata de domnul Boldea Vasile, Boldea Florica și Dragan Maghiar Antonia privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7755/18.05.2026 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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii tertiare.
- stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 12.0 m, respectiv prelungirea drumurilor cu profile de 9,0 m si 12,0 m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: 46 loturi din care: loturile 1-29 si 31-33 functiune L-locuinte individuale; loturile 34-42 functiune mixta L/S - locuinte individuale si/sau servicii suprafată minima parcela 700 mp, front stradal minim 14 m; lotul 43 functiunea spatiu verde; loturile 44-46 functiune cai de comunicatie rutiera; lotul 30 nu este construibil si se va alipi la parcela invecinata cad. 4004, preluand reglementările acesteia;
Regim de inaltime: maxim S/D+P+1E/M;
Indici urbanistici: POT max= 25%; CUT max 0,75; pt. spatiul verde: POT max.5%. CUT max =0.1;
Spatii verzi: minim 20% din suprafata parcelei;

Retrageri:

- de la aliniament: minim 3,00. m; retrageri laterale pt. loturile 1-29 min. 2.00 m pe o latură si min. 3,00 m pe cealalta latura;
- retrageri laterale pt. loturile 31-33 min. 2,00 m + respectarea prev. Codului civil +respectarea Normelor de igiena si sanatate publici privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decât H cladire/2;
- retrageri laterale pt. loturile 34-42 min. 3,00 m + respectarea prev, Codului civil + respectarea Normelor

de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populaiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decat Hcladire/2;

- retrageri posterioare: minim 6,00 m;

Anexele gospodaresti: in cazul garajelor/parcajelor retrase de la aliniament min. 6,00 m; regim de inaltime maxim P; amplasarea tuturor constructiilor pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014 si ale Codului civil; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei impotriva incendiilor

Imprejmuirile: spre spatiul public vor fi transparente, cu soclu opac 80 cm; spre vecinatati pot fi trans parente /opace; inaltime max. 2.50 m

3. CIRCULATII, ACCESE: accese auto asigurate din drumurile publice propuse (loturile 44-46) cu profil de 9,00 m sau 12,00 m si existente (cad. 61667) propus spre largire la profil de 12,00 m;
Parcaje: numai în interiorul parcelei; min. 1loc/ locuinta la zona mixta, numarul locurilor de parcare se va stabili cf. prev. RGU aprobat prin HG 525/1996;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta perio dic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

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

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

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

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

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate şi mecanisme de implementare

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

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

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

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

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

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC



COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 8104 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, documentație înaintată de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan Maghiar Antonia

Văzând cererea cu nr. 5156 din 31.03.2026 adresata de domnul Boldea Vasile, Boldea Florica și Dragan Maghiar Antonia privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7755/18.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii tertiare.
- stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 12.0 m, respectiv prelungirea drumurilor cu profile de 9,0 m si 12,0 m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: 46 loturi din care: loturile 1-29 si 31-33 functiune L-locuinte individuale; loturile 34-42 functiune mixta L/S - locuinte individuale si/sau servicii suprafată minima parcela 700 mp, front stradal minim 14 m; lotul 43 functiunea spatiu verde; loturile 44-46 functiune cai de comunicatie rutiera; lotul 30 nu este construibil si se va alipi la parcela invecinata cad. 4004, preluand reglementările acesteia;
Regim de inaltime: maxim S/D+P+1E/M;
Indici urbanistici: POT max= 25%; CUT max 0,75; pt. spatiul verde: POT max.5%. CUT max =0.1;
Spatii verzi: minim 20% din suprafata parcelei;

Retrageri:

- de la aliniament: minim 3,00. m; retrageri laterale pt. loturile 1-29 min. 2.00 m pe o latură si min. 3,00 m pe cealalta latura;
- retrageri laterale pt. loturile 31-33 min. 2,00 m + respectarea prev. Codului civil +respectarea Normelor de igiena si sanatate publici privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decât H cladire/2;
- retrageri laterale pt. loturile 34-42 min. 3,00 m + respectarea prev, Codului civil + respectarea Normelor

de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populaiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decat Hcladire/2;

- retrageri posterioare: minim 6,00 m;

Anexele gospodaresti: in cazul garajelor/parcajelor retrase de la aliniament min. 6,00 m; regim de inaltime maxim P; amplasarea tuturor constructiilor pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014 si ale Codului civil; se vor asigura distante minime in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniul protectiei impotriva incendiilor

Imprejmuirile: spre spatiul public vor fi transparente, cu soclu opac 80 cm; spre vecinatati pot fi trans parente /opace; inaltime max. 2.50 m

3. CIRCULATII, ACCESE: accese auto asigurate din drumurile publice propuse (loturile 44-46) cu profil de 9,00 m sau 12,00 m si existente (cad. 61667) propus spre largire la profil de 12,00 m;
Parcaje: numai în interiorul parcelei; min. 1loc/ locuinta la zona mixta, numarul locurilor de parcare se va stabili cf. prev. RGU aprobat prin HG 525/1996;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta perio dic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

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

--------Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.

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

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

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

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

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

--------Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

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

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

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

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

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

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

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

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare

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

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

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

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

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

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304654
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7755...din.18.05..2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60183, 59581, 59578 si 54287

Prezenta lucrare depusă cu nr. 5156 din 31.03.2026, proiect intocmit de arh. GAVRILAS ADELA CLAUDIA specialist cu drept de semnatură RUR: Dz1E., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 666 din 26.09.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **BOLDEA VASILE, BOLDEA FLORICA SI DRAGAN MAGHIAR ANTONIA BIANCA**, ,

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 60183, 59581, 59578 si 54287** aprobarea:

P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60183, 59581, 59578 si 54287

1.SITUATIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - folosința actuală: - teren în suprafață de 26421mp din acte si 27.997mp masurat, din care **LIVADA**- 12536mp, **DRUM**- 2685mp, **LIVADA** - 12776mp, teren identificat cu nr. Cad. **60183** înscris în CF **60183**

- folosința actuală: **ALTELE**- teren în suprafață de 4237 mp, teren identificat cu nr. Cad. **59581** înscris în CF **59581**.
- folosința actuală: **ALTELE**- teren în suprafață de 4237 mp, teren identificat cu nr. Cad. **59578** înscris în CF **59578**.
- folosința actuală: **ARABIL**- teren în suprafață de 2156 mp, teren identificat cu nr. Cad. **54287** înscris în CF **54287**.

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3** - zona de locuinţe propusă, 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:

SITUAREA IMOBILULUI: intravilan~~/extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE - drept de proprietate: **BOLDEA VASILE**, . **BOLDEA FLOARE**, ca bun comun, conform extrasului de carte funciară **60183.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA**, , bun propriu, conform extrasului de carte funciară **59581.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA**, bun propriu, conform extrasului de carte funciară **59578.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA**, bun propriu, conform extrasului de carte funciară **54287.**

SERVITUȚII:
-nu are;
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7755....din.1805....2026.

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.: Teritoriul studiat prin P.U.Z. în surafata TOTALA de 32298,0mp, aflat în proprietăți private, este amplasat in Localitatea Saldabagiu de Munte in zona centrala a localitatii, zonificarea functionala: L3: Terenuri in zona de locuinte propuse cu trama stradala neconstituita.

Zona studiata este delimitata de :

La Nord-Vest – drumuri publice, str. Dealul Mare, str. Livezilor si str. Albinelor.

La Sud- Vest – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 59883 si nr.cad. 54288

La Sud-Est – drum public, nr.cad. 54462

La Est – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 4004, nr.cad. 118-Cetariu, nr.cad. 54861 si nr.cad. 51639 si drum public cu nr.cad. 54870.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

INFORMAȚII:

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

- terenul este situat în UTR 3 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona functional - L3

INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

L3 - zona de locuințe propusă, 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 parcele minim = 500 mp,
- front 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.

UTILITĂȚI: in zona nu sunt retele de utilitati

5.ACCESUL Terenul identificat cu nr. Cad 60183 are acces auto și pietonal pe latura N, N-Vestica din nr. Cadastral 61667 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m

- Terenul identificat cu nr. Cad **59581** are acces auto și pietonal pe latura N-Vestica din nr. Cadastral 61667 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m.
- Terenul identificat cu nr. Cad **59578** are acces auto și pietonal pe latura S-Estica din nr. Cadastral 54462 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m.

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. 666 din 226.09.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- HCL intentie PUZ 18 din 28.02.2025- Consiliul Local Paleu
- Aviz de oportunitate nr. 15 din 30.04.2025 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.1503/05.05.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 6014Din 01.09.2025 și etapa II nr.11690 din 01.09.2025 pentru **P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR.**

CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat nr. Cad/CF 60183, 59581, 59578 si 54287

- Aviz Drumuri Comunale nr. 137 din 10.09.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1572 din 09.09.2025
- Avizul Arhitectului Șef nr 08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, înregistrată cu nr. 1380 din 02.02.2026, 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. 08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania factura nr. 1041781 din 28.11.2025

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60183, 59581, 59578 si 54287

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii tertiare.
- stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 12.0 m, respectiv prelungirea drumurilor cu profile de 9,0 m si 12,0 m.

P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287
județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 60183, 59581, 59578 si 54287

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: 46 loturi din care: loturile 1-29 si 31-33 functiune L-locuinte individuale; loturile 34-42 functiune mixta L/S - locuinte individuale si/sau servicii suprafată minima parcela 700 mp, front stradal minim 14 m; lotul 43 functiunea spatiu verde; loturile 44-46 functiune cai de comunicatie rutiera; lotul 30 nu este construibil si se va alipi la parcela invecinata cad. 4004, preluand reglementările acesteia;
Regim de inaltime: maxim S/D+P+1E/M;
Indici urbanistici: POT max= 25%; CUT max 0,75; pt. spatiul verde: POT max.5%. CUT max =0.1;
Spatii verzi: minim 20% din suprafata parcelei;
Retrageri:

- de la aliniament: minim 3,00. m; retrageri laterale pt. loturile 1-29 min. 2.00 m pe o latură si min. 3, 00 m pe cealalta latura;
- retrageri laterale pt. loturile 31-33 min. 2,00 m + respectarea prev. Codului civil +respectarea Normelor de igiena si sanatate publici privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decât H cladire/2;
- retrageri laterale pt. loturile 34-42 min. 3,00 m + respectarea prev, Codului civil + respectarea Normelor
de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populaiei aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai putin decat Hcladire/2;
- retrageri posterioare: minim 6,00 m;

Anexele gospodaresti: in cazul garajelor/parcajelor retrase de la aliniament min. 6,00 m; regim de inaltime maxim P; amplasarea tuturor constructiilor pe parcela va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014 si ale Codului civil; se vor asigura distante minime in conformitate eu cerintele legislatiei in domeniul protectiei impotriva incendiilor

Imprejmuirile: spre spatiul public vor fi transparente, cu soclu opac 80 cm; spre vecinatati pot fi transparente /opace; inaltime max. 2.50 m

---

3. CIRCULATII, ACCESE: accese auto asigurate din drumurile publice propuse (loturile 44-46) cu profil de 9,00 m sau 12,00 m si existente (cad. 61667) propus spre largire la profil de 12,00 m;

Parcaje: numai în interiorul parcelei; min. 1loc/ locuinta la zona mixta, numarul locurilor de parcare se va stabili cf. prev. RGU aprobat prin HG 525/1996;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.08 din sedinta CTUAT din data 30.01.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

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

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.

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

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

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

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

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

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

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

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

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

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

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

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

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare

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

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

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

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

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

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

P.U.Z. – 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.

.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU CIF 15304644 JUDEȚUL BIHOR

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

L.S.....

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **2531** din **31 Martie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 11376 din 26.09.2024 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 666 din 26.09.2024

În scopul: **P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287**

Ca urmare a cererii adresate de **BOLDEA VASILE, BOLDEA FLORICA SI DRAGAN MAGHIAR ANTONIA BIANCA**, cu domiciliul in j
Sc. -, Et.-, Ap.-, cod postal , e-mail , telefon/fax: -, înregistrată cu nr. 11376 din 29.08.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, jud. Bihor, identificat prin C.F. 60183, 59581, 59578 și 54287 cu nr. Cadastral **60183, 59581, 59578 și 54287.**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUAREA IMOBILULUI: intravilan-~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE - drept de proprietate: **BOLDEA VASILE**, cas. **BOLDEA FLOARE**, ca bun comun, conform extrasului de carte funciară **60183.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA** bun propriu, conform extrasului de carte funciară **59581.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA,** bun propriu, conform extrasului de carte funciară **59578.**
- drept de proprietate: **DRAGAN- MAGHIAR ANTONINA- BIANCA**, bun propriu, conform extrasului de carte funciară **54287.**

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: - folosința actuală: - teren în suprafață de 26421 mp din acte si 27.997mp masurat, din care **LIVADA**- 12536mp, **DRUM**- 2685mp, **LIVADA** - 12776mp, teren identificat cu nr. Cad. **60183** înscris în CF **60183** ;
- folosința actuală: **ALTELE**- teren în suprafață de 4237 mp, teren identificat cu nr. Cad. **59581** înscris în CF **59581**
- folosința actuală: **ALTELE**- teren în suprafață de 4237 mp, teren identificat cu nr. Cad. **59578** înscris în CF **59578**.
- folosința actuală: **ARABIL**- teren în suprafață de 2156 mp, teren identificat cu nr. Cad. **54287** înscris în CF **54287**.

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3** - zona de locuințe propusă, 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.

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMATII:

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

- terenul este situat în UTR 3 SALDABAGIU DE MUNTE, subzona funcțional - L3

INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

L3 - zona de locuințe propusă, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75
- suprafața parcelei minim = 500 mp.
- front stradă – minim 14 metri

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

UTILITĂȚI în zona nu sunt retele de utilitati

ACCESE: Terenul identificat cu nr. Cad **60183** are acces auto și pietonal pe latura N. N-Vestica din nr. Cadastral 61667 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m

- Terenul identificat cu nr. Cad **59581** are acces auto și pietonal pe latura N-Vestica din nr. Cadastral 61667 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m.

- Terenul identificat cu nr. Cad **59578** are acces auto și pietonal pe latura S-Estica din nr. Cadastral 54462 drum public com.Paleu- drum partial prevazut in proiectul de gaz pt exproprieri- profil de 9.0m.

- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cefariu, 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.

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

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completări ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în conditiile 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 documentatiilor 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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

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

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa RUR, taxa HCL

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării un sisteme alternative de eficiență energetică ridica in 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.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandru-Șerban

L.S.....

ARH
Ghiran Du dru

L.S.....

Achitat taxa de **180.30 lei**, conform chitanței nr. **7811** din **29 august 2024**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcția Arhitect-șef
Nr. 1380 din 02.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **BOLDEA VASILE ȘI BOLDEA FLORICA**, domiciliați în județul Bihor, mun. Oradea, str. Izvorului, nr. 6A, **ȘI DRĂGAN-MAGHIAR ANTONIA-BIANCA**, , înregistrată la nr. 30063 din 03.12.2025, având completări înregistrate sub nr. 1206 din 26.01.2026 și nr. 1380 din 28.01.2026, 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. 08
în Ședința CTATU din data 30.01.2026

pentru Planul urbanistic zonal în scopul: **„Parcelare terenuri cu nr. cad. 60183, 59581, 59578, 54287"**, generat de imobilele amplasate în com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, intravilan, jud. Bihor, înscrise în CF 60183, 59581, 59578, 54287 Paleu, nr. cadastrale 60183, 59581, 59578, 54287

Inițiator: **BOLDEA VASILE, BOLDEA FLORICA ȘI DRĂGAN-MAGHIAR ANTONIA-BIANCA**
Proiectant: **SC HFG Solutions SRL**
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Adela Gavrilaș
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: imobile proprietate privată, în suprafață totală de 33.298 mp, amplasate în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte; amplasament delimitat la Nord de drumuri publice (străzile Albinelor, Livezilor și Dealul Mare - cad. 61667), la Sud de drum public (cad. 54462, 52633), la Vest de imobile proprietate privată (cad. 59883, 54288), la Est de drum nereglementat juridic, de drum având nr. cad. 51932, respectiv de teren privat nereglementat juridic;
Prevederi P.U.G. — R.L.U. aprobate anterior: UTR3 Săldăbagiu de Munte, zona funcțională L3 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită, pe bază de PUZ; regim înălțime max. 3 niveluri S+P+E; funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ; POT max. 25%; CUT max. 0,75; suprafață parcele min. 500 mp; front stradal min. 14 m;
Prevederi P.U.Z. — R.L.U. propuse: • **funcțiune**: 46 loturi din care: loturile 1-29 și 31-33 funcțiune L – locuințe individuale; loturile 34-42 funcțiune mixtă L/S – locuințe individuale și/sau servicii; suprafață minimă parcelă 700 mp, front stradal minim 14 m; lotul 43 funcțiunea spațiu verde; loturile 44-46 funcțiune căi de comunicație rutieră; lotul 30 nu este construibil și se va alipi la parcela învecinată cad. 4004, preluând reglementările acesteia; • **regim de înălțime**: maxim S/D+P+1E/M; • **indici urbanistici**: POT max = 25%; CUT max 0,75; pt. spațiul verde: POT max. 5%, CUT max = 0,1; • **spații verzi** minim 20% din suprafața parcelei; • **retrageri** de la aliniament: minim 3,00 m; retrageri laterale pt. loturile 1-29 min. 2,00 m pe o latură și min. 3,00 m pe cealaltă latură; retrageri laterile pt. loturile 31-33 min. 2,00 m + respectarea prev. Codului civil + respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai puțin decât $H_{clădire}/2$; retrageri laterale pt. loturile 34-42 min. 3,00 m +

respectarea prev. Codului civil + respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014, dar nu mai puțin decât $H_{clădire}/2$; retrageri posterioare: minim 6,00 m; • **anexele gospodărești:** în cazul garajelor/parcajelor retrase de la aliniament min. 6,00 m; regim de înălțime maxim P; amplasarea tuturor construcțiilor pe parcelă va respecta prevederile Normelor aprobate prin OMS 119/2014 și ale Codului civil; se vor asigura distanțe minime în conformitate cu cerințele legislației în domeniul protecției împotriva incendiilor; • **împrejmuiri**: spre spațiul public vor fi transparente, cu soclu opac 80 cm; spre vecinătăți pot fi transparente/opace; înălțime max. 2,50 m; • **circulații și accese**: accese auto asigurate din drumurile publice propuse (loturile 44-46) cu profil de 9,00 m sau 12,00 m și existente (cad. 61667) propus spre lărgire la profil de 12,00 m; • **parcaje:** numai în interiorul parcelei; min. 1 loc/ locuință; la zona mixtă, numărul locurilor de parcare se va stabili cf. prev. RGU aprobat prin HG 525/1996; • **echipare tehnico-edilitară**: se propune extinderea rețelelor publice de utilități existente în zonă; se propune rețeaua electrică subterană; 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 30.01.2026 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. 666 din 26.09.2024, emis de primarul Comunei Paleu.

ARHITECT-ȘEF,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit: PRG, 3 ex.
Taxă: 133,00 lei OP nr. ref. IB0025112763123600 din 27.11.2025

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL:

« PUZ – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD. 60183, 59581, 59578 și 54287 »

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	**PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, SERVICII ȘI REGLEMENTARE DRUM ACCES**
Beneficiar	Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan-Maghiar Antonia-Bianca
Adresă lucrare	Jud. Bihor, Com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. cad. 60183, 59581, 59578 și 54287
Proiectant general	S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
Sef proiect Proiectat	ARH. Gavrilaș Adela
Desenat	ARH. Gavrilaș Adela
Nr. proiect	Sept / 2024

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 416 Din 20 01 2026

2. CATEGORII DE COSTURI:

Costurile pentru realizarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari, respectiv de Boldea Vasile, Boldea Florica și Drăgan-Maghiar Antonia-Bianca, respectiv costurile cu privire la dezmembrarea loturilor propuse, amenajarea și sistematizarea parcelelor nou rezultate.

3. DEFALCAREA COSTURILOR PE CATEGORII DE COSTURI:

CATEGORII DE COSTURI		
A.	**CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO-ECONOMICE**	**SUPORTATE DE CĂTRE:**
A.1.	Cheltuieli pntru elaborarea documentațiilor de proiectare: - Întocmire documentație de PUZ - Studii de teren (ridicare topografică, studiu geotehnic etc) - Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire - Proiect tehnic și detalii de execuție - Expertiză și verificări de proiect – dacă este cazul	Boldea Vasile Boldea Florica Drăgan-Maghiar Antonia Bianca
A.2.	Cheltuieli pentru activitatea de consltanță și asistență tehnică: - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	Boldea Vasile Boldea Florica Drăgan-Maghiar Ant
A.3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Boldea Vasile Boldea Florica Drăgan-Maghiar Antonia Bianca
A.4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind atribuirea contractului de lucrări și alegerea firmei de execuție a investiției	Boldea Vasile Boldea Florica Drăgan-Maghiar Antonia Bianca
B.	**CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI**	
B.1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului - Amenajări pentru protecția mediului	Boldea Vasile Boldea Florica Drăgan-Maghiar Antonia Bianca

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU :
PUZ– « PARCELARE TERENURI CU NR.CAD. 60183, 59581, 59578 SI 54287»

COMUNA PALEU. LOCALITATEA SALDABAGIU DE MUNTE, NR.CAD. 59578, 54287, 59581 SI 60183, JUDETUL BIHOR

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	**PARCELARE TERENURI CU NR.CAD. 60183, 59581, 59578 SI 54287**
Beneficiar	**BOLDEA VASILE SI BOLDEA FLORICA, DRAGAN MAGHIAR ANTONIA BIANCA**
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Comuna Paleu, Localitatea Saldabagiu de Munte, nr.cad. 60183, 59581, 59578 si 54287
Proiectant general	S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	205 / 2024
Data elaborării	Noiembrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este amplasat in Localitatea Saldabagiu de Munte in zona centrala a localitatii, zonificarea functionala: L3: Terenuri in zona de locuinte propuse cu trama stradala neconstituita.

Zona studiata este delimitata de :
La Nord-Vest – drumuri publice, str. Dealul Mare, str. Livezilor si str. Albinelor.
La Sud- Vest – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 59883 si nr.cad. 54288
La Sud-Est – drum public, nr.cad. 54462
La Est – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 4004, nr.cad. 118-Cetariu, nr.cad. 54861 si nr.cad. 51639 si drum public cu nr.cad. 54870.

Zona studiata cuprinsa din nr.cad. 59578, 54287, 59581 si 60183 se propune a fi parcelata in 46 de Loturi din care 33 destinate locuirii, 9 destinate locuirii si serviciilor complementare, 3 loturi destinate largirii de drumuri publice existente si crearii de drumuri noi de legatura si un lot destinat spatiilor verzi cu acces public.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele: lotizarea terenurilor si reglementarea funcțională a teritoriului studiat prin crearea a trei subzone functionale: subzona pentru locuinte, subzona mixta pentru locuinte si servicii complementare si o subzona verde in vederea amenajarii unui parc cu acces public.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate,
Viitoarele constructii se vor incadra in limita de implant constructii propusa pe fiecare lot.

Toate profilele stradale noi propuse se vor dezvolta in etapa 1 fiind cuprinsa in prezenta documentatie de PUZ, respectiv drumul nou propus cu profil de 9,0 m care va face legatura intre drumurile din Sud-Est si Nord-Vest prevazute prin PUG la profil de 12 m si un tronson nou de drum in prelungirea strazii Livezilor, prevazuta la 12,0 m prin PUG.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii tertiare.
- stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 12.0 m, respectiv prelungirea drumurilor cu profile de 9,0 m si 12,0 m.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 193/2019, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

H.C.L.Paleu nr. 11-2007 , prelungit prin HCL 47/2017 privind indicatorii teritoriali;

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

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Paleu – aprobat prin HCL 11 / 2007 si prelungit cu HCL 47/2017.

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

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul situat este în intravilanul Localitatii Saldabagiu de Munte, subzona functionala L3.

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

Funcțiunea existenta : L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Funcțiuni propuse :

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

L1/S – Zona de locuinte individuale si servicii complementare locuirii.

Spv – Spatiu verde amenajat cu acces public.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN PUZ: 38 627.0 MP

Compusa din: Nr.Cad. 59578 = 4 237 mp
Nr.Cad. 59581 = 4 237 mp
Nr.Cad. 54287 = 2 156 mp
Nr.Cad. 60183 = 27 997 mp – masurata, 26 421 mp – din acte.

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele studiului și schița cadastrală.

Zona studiata prin PUZ este compusa patru terenuri in proprietate privata, identificate cu nr.cad. 59578, 59581, 54287 si 60183.

Zona studiata are o forma neregulata.

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectele de execuție vor avea la bază un studiu geotehnic, executat pe fiecare parcela.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate anterior:

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

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

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

Date statistice :

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se află în intravilanul Localitatii Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu, Judetul Bihor, în partea centrala a localitatii.

Ca vecinatati terenul studiat este delimitat drumuri publice si parcele in proprietate privata.

Zona studiata are o suprafata de 38 627.00 mp si este propusa spre parcelare, in 46 de loturi.

2.2. RELAŢIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIŢIEI, ACCESIBILITĂŢII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUŢII DE INTERES GENERAL, ETC.

Parcelele sunt situate in zona centrala a localitatii Saldabagiu de Munte, intr-o zona usor accesibila.

Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente: Str. Albinelor, str. Livezilor si str. Dealul Mare.

Se propune reglementarea profilelor drumurilor existente la 12.0 m, conform PUG si prelungirea str. Livezilor cu un profil de 12.0 m si crearea unui nou drum de legatura cu profil stradal de 9.0 m.

Pe terenurile studiate, la ora actuala nu exista cladiri.

Terenurile nu sunt amplasate intr-o zona inundabila, sau in zona de siguranta a drumului national sau judetean, sau a retelelor de utilitate publica.

Se propun urmatoarele interventii:

Lotizarea terenului in vederea :

- crearea a 33 loturi destinate locuirii
- crearea a 9 loturi destinate locuirii si serviciilor complementare.
- crearea unui lot destinat spatiilor verzi cu acces public: parc public.
- crearii a trei loturi destinate pentru crearea de noi drumuri publice si pargirea drumurilor perimetrale existente.
- Extinderea retelelor edilitarea de-a lungul drumului nou propus.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Paleu, parcela studiata, este situata in Saldabagiu de Munte, subzona functionala L3.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasată central în cadrul localitatii aldabagiu de Munte şi liberă de construcţii, zona studiată este caracterizată prin vegetaţie stabilizată în decursul anilor, ierburi şi arbusti de talie mică. Latura nord-estica si suv-vestica este delimitată de parcele in proprietate privata, unele edificate altele virane.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" aprobat prin HCL al Comunei Paleu, se vor efectua fazele procedurii de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere al părților afectate sau direct interesate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

2.7. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul la zona studiata se poate realiza drumuri publice existente.

Profilele stradale propuse prin PUG au profil de 12.0 m, pentru drumurile existente.

La ora actuala drumurile nu sunt asfaltate, dar au un profil stradal variabil.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona.

Respectiv, pe toate loturile constructiile principale se vor retrage cu minim 3.00 fata de aliniament.

Retragerea constructiilor fata de limita posterioara a parcelei va fi la minim 6,00 m.

Retragerile laterale se vor realiza conform vor fi de minim 2,00 m cu respectarea Cod Civil, cu respectarea OMS 119/2014 pe o latura si minim 3.0 m pe latura opusa.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului nou propus, atfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

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

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea existenta : L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Funcțiuni propuse :

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

L1/S – Zona de locuinte individuale si servicii complementare locuirii.

Spv – Spatiu verde amenajat cu acces public.

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul este situat în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, și a zonelor de protecție a drumului județean sau in zona de protectie a Apelor Romane.

Investiţiile propuse de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulemantul General de Urbanism.

Conform PUG in zona studiata la Nord-Est si Sud-Vest s-au prevazut profile stradale de 12 m, prelungirea str. Livezilor de 12.0 m, iar drumul nou creat s-a propus la profilul stradal de 9,00 m.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potenţialul plantaţiilor ce se vor face după realizarea construcţiilor, se vor amenaja zone verzi, trotuare şi platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja un minim de 40 % spatii verzi, in care se vor planta vegetatie inalta si medie in suprafata de minim 10%. Se recomanda minim 5% din suprafata verde obligatorie sa fie amplasata la frontul stradal.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Având în vedere reţeaua stradală existentă, tendinţele de dezvoltare ale zonei şi vecinătăţile terenului studiat, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele artere de circulaţie:

Se propune constituirea a unui drum public de la nord-vest la sud-est, cu profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul la loturile 2-18.

Se propune prelungirea str. Livezilor la un profil de 12.0 m, strada din care se va realiza accesul la loturile 21-30.

Accesul la loturile 1, 19 si 20 se va realiza din str. Albinelor, propusa spre largire la un profil de 12.0 m.

Accesul la loturile 31-37 se va realiza din prelungirea drumului public existent, cu nr.cad. 54870.

Accesul la loturile 38-42 se va realiza din Str. Dealul Mare, drum public propus spre largire la un profil de 12.0 m.

Toate drumurile se vor realiza in Etapa 1, astfel ca se propune trecerea unei suprafete de 6 675.0 mp din proprietatea beneficiarilor privati in proprietatea publica a Comunei Paleu.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot, atat pentru locuinte cat si pentru servicii.

Fiecare lot va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto, acestea se vor realiza de pe drumul nou creat, pe latura scurta a parcelelor.

3.4. OCUPAREA TERENURILOR

Relaţionări între funcţiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 38 627.00 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 6 675.0 mp si 2 074 mp pentru amenajarea unui parc cu acces public, in Total 8 749 mp.

Suprafata rezultata, destinata zonei de locuire si servicii rezultata: 23 349 mp, aceasta zona se propune spre lotizare in 42 loturi.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE

Lot 1 S = 698 mp
Lot 2-10 S = 700 mp
Lot 11 S = 702 mp
Lot 12-19 S = 502.00 mp
Lot 20 S = 777 mp
Lot 21-29 S= 700 mp
Lot 30 S = 128 mp
Lot 31 S= 920 mp
Lot 32 S = 940 mp
Lot 33 S = 984 mp
Lot 34 S = 740 mp - L1/S
Lot 35-37 S = 700 mp - L1/S
Lot 38 S = 906 mp - L1/S
Lot 39-42 S = 700 mp - L1/S
Lot 43 S = 2 074 mp - Spatiu verde cu acces public
Lot 44 S = 5 818 mp - drum
Lot 45 S = 151 mp - drum
Lot 46 S = 706 mp - drum
TOTAL = 38 627 mp

REGIM TEHNIC PROPUS: S - ZONA DE SERVICII

LOT 34-42	
Utilizari admise:	
Servicii complementare locuirii si servicii tertiare:	
- Functiuni administrative, administrarea afacerilor	
- invatament si educatie,	
- Sanatate : clinica medicala, cabinet medical uman sau veterinar	
- Activitati sportive : sala de fitness, terenuri de sport interioare, spatii de joaca pentru copii	
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, etc:	
- Comert en-détail: organizat in spatii adiacente locuirii la parterul cladirii sau in cladiri individuale.	
- Turism: Pensiune, agropensiune, vila turistica, hotel, hostel.	
- Servicii cu acces public:	servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, turism, servicii IT, salon estetica si cosmetica, masaj cosmetica, frizerie, coafor, etc.
Utilizari interzise:	Servicii poluante, service auto, tinichigerii, depozitare, constructii industriale
Se va permite alipirea loturior 34 - 42, cu preluarea prezentului regulament	
Forma LOT	Forma regulata, acces direct din drum public
Suprafata minima	1.400 mp - in cazul in care pe parcela se vor edifica DOAR servicii.
Conditii de amplasare servicii:	se va prevedea o perdea verde compacta, cu vegetatie medie si inalta, cu o latime de minim 2.0 m spre zonele de locuire, atat spre loturile vecine cat si spre constructiile de locuit de pe parcela, daca este cazul. Pentru functiunile de servicii se va obtine acordul notarial de vecinatate de la vecinii direct afectati.
Utilizari interzise	Servicii poluante si depozitare
Front la strada:	minim 14.00 m
Retragere aliniament:	minim 3,00 m la corp principal, minim 6 la garaje
Retrageri laterale:	min. 4,5 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari in 2018. dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire raportata pe teren
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+1E/M - maxim 2 nivele consecutive
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H.Maxim la cornisa	8.0 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune. Nu se permite parcarea directa din strada, accesul la parcari se va realiza direct din incinta
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1:	LOCUINTE INDIVIDUALE
Utilizari admise:	Locuinte individuale
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Suprafata minima lot:	700 mp (Lot 2 - 29 si 2'-42) si 689 mp (Lot 1)
Front la strada:	minim 14.00 m
Retragere aliniament:	min. 8.00 m
Retrageri laterale:	Loturi: 1 - 29: minim 2.0 m si min. 3.00 m pe latura opusa si Loturi: 31 - 33: minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H Maxim cladire raportata la teren Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc/unitate locativa pentru servicii: se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune.
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite

REGIM TEHNIC PROPUS - Spv

Zonificare propusa:	Spv: Spatii verzi amenajate cu acces public limitat
Utilizari admise:	Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, pergole pt. umbrire amenajari pt.joaca, odihna, echipari edilitare, piste de olt bike doar pentru biciclete
Imprejmuire:	Este permisa imprejmuirea terenului cu H.Maxim 2.00 m, obligatoriu dublat de gard viu, dar cu limitarea accesului liber pe timpul zilei.
P.O.T.	5 %
C.U.T.	0.1

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumurilor noi propuse, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

3.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propun bransamente pentru fiecare lot, dupa extinderea retelei de apa si canalizare,

3.4.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

3.4.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta. Retea la care exista record si pentru cladirile existente pe parcela.

3.4.4. TELEFONIZARE

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

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităţilor publice care să poată fi afectate de investiţia nou propusă.

3.5. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua in concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajerii Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- incadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Sînmartin.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.

Prin PUZ se propune:

- Lotizarea terenurilor studiate in 46 de loturi, din care 43 destinate locuirii si serviciilor, 3 destinate retelelor stradale si unul destinat spatiilor verzi cu acces public.
- Reglementarea parcelelor noi create
- Studierea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.

Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

Intocmit,

Arh. Gavrilas Adela

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Adela-Claudia D.D.
GAVRILAȘ
arhitect diplomat
$D_{Z1}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
PUZ- « PARCELARE TERENURI CU NR.CAD. 60183, 59581, 59578 SI 54287»

COMUNA PALEU. LOCALITATEA SALDABAGIU DE MUNTE,
NR.CAD. 59578, 54287, 59581 SI 60183, JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziţii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezenţa documentaţie se întocmeşte conform Reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal " ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripţiile cuprinse în RLU (permisiuni şi prescripţii) sunt obligatorii pe parcelele cu nr.Cad. 59578, 54287, 59581 si 60183 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

Reglementările cuprinse în P.U.G. şi în prescripţiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac obiectul PUZ.

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

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiţii. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcţie de fondurile puse la dispoziţie, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată.

In cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Directiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere si trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare;
- Stabilitea zonificarii functionale in cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizarii si activitatilor permise in fiecare categorie de functiuni.

În conţinutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- accese pe proprietate ;
- lotizarea parcelelor studiate;
- 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 ;
- retrageri fata de limitele laterale ale loturilor propuse.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea functionala a terenurilor
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecţie a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- ~~Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;~~
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Aviz de oportunitate – Eliberat de Primaria Paleu.
- PUG Paleu.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD: 59578, 54287, 59581 si 60183 in proprietatea dn-lui BOLDEA VASILE SI BOLDEA FLORICA, DRAGAN MAGHIAR si ANTONIA BIANCA. Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

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

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la reteaua existenta de-a lungul strazilor existente, propusa spre extindere, evacuarea apelor uzate in reteaua de canalizare propusa spre extindere si respectiv racordarea la reteaua electrica din zona și respectarea acceselor propuse.

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

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

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 25 %, CUT max 0.75

L1/S: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 25 % CUT max 0.75

Spv - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 5 %, CUT max 0.1

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Terenurile studiate se afla in intravilanul Comunei Paleu, localitatea Saldabagiu de Munte, Judetul Bihor si sunt amplasate in partea de sud-est a localitatii.

Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente: Str. Albinelor, str. Livezilor si str. Dealul Mare.

Se propune reglementarea profilelor drumurilor existente la 12.0 m, conform PUG si prelungirea str. Livezilor cu un profil de 12.0 m si crearea unui nou drum de legatura cu profil stradal de 9.0 m.

Pe terenurile studiate, la ora actuala nu exista cladiri.

Terenurile nu sunt amplasate intr-o zona inundabila, sau in zona de siguranta a drumului national sau judetean, sau a retelelor de utilitate publica.

Perimetrul studiat este compus din nr.cad 59578, 54287, 59581 si 60183 si strazile care asigura circulatia rutiera si pietonala, respectiv Str. Livezilor si str. Albinelor si strazile existente din Sud. Zona se învecinează:

La Nord-Vest – drumuri publice, str. Dealul Mare, str. Livezilor si str. Albinelor.

La Sud- Vest – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 59883 si nr.cad. 54288

La Sud-Est – drum public, nr.cad. 54462

La Est – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 4004, nr.cad. 118-Cetariu, nr.cad. 54861 si nr.cad. 51639 si drum public cu nr.cad. 54870.

În conformitate cu prevederile PUG Paleu și CU nr. 666 / 26.09.2025, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Saldabagiu de Munte, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

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

L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Paleu.

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

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Funcțiuni propuse in zona de studiu:

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

L1/S – Zona de locuinte individuale si servicii complementare locuirii.

Spv – Spatiu verde amenajat cu acces public.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele constructii se vor incadra in limita de implantare propusa in fiecare zona functionala si in prezentata documentatie.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN PUZ: 38 627.0 MP

Compusa din: Nr.Cad. 59578 = 4 237 mp

Nr.Cad. 59581 = 4 237 mp

Nr.Cad. 54287 = 2 156 mp

Nr.Cad. 60183 = 27 997 mp – masurata, 26 421 mp – din acte.

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 23 349 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 6 675 mp

Suprafata rezervata pentru parc : 2 074 mp

Din numarul total de 46 de loturi propuse, unul este destinat realizarii de drumuri cu profile de 9.00 m si de 12.00 m, respectiv largirii profilului stradal al strazilor existente.

Un loc este propus spatiu verde - parc.

Pe loturile 1 - 33 este permisa construirea de locuinte individuale.

Pe loturile 34 - 42 este permisa construirea de locuinte individuale si/sau servicii.

Regimul maxim de inaltime permis pe loturile construibile este de : S/D+P+E+M – maxim 3 nivele consecutive.

H.Maxim cladiri : 12.0 m.

7. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu, deschis.

Condiţiile de amplasare a construcţiilor faţă de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanţa 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat. Amplasarea faţă de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, atat pt. zona L1 si L1/S:

REGIM TEHNIC PROPUS: S - ZONA DE SERVICII

LOT 34-42	
Utilizari admise:	
Servicii complementare locuirii si servicii tertiare:	
- Functiuni administrative, administrarea afacerilor	
- Invatamant si educatie	
- Sanatate : clinica medicala, cabinet medical uman sau veterinar	
- Activitati sportive (sala de fitness, terenuri de sport interioare, spatii de joaca pentru copii	
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, etc:	
- Comert en-detail: organizat in spatii adiacente locuirii (la parterul cladirii sau in cladiri individuale.	
- Turism: Pensiune, agropensiune, vila turistica, hotel, hostel.	
- Servicii cu acces public:	servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, turism, servicii IT, salon estetica si cosmetica masaj cosmetica, frizerie, coafor, etc.
Utilizari interzise:	Servicii poluante, service auto, tinichigerii, depozitare, constructii industriale
Se va permite alipirea loturilor 34 - 42, cu preluarea prezentului regulament	
Forma LOT	Forma regulata, acces direct din drum public
Suprafata minima	1.400 mp - in cazul in care pe parcela se vor edifica DOAR servicii.
Conditii de amplasare servicii:	se va prevedea o perdea verde compacta cu vegetatie medie si inalta cu o latime de minim 2,0 m spre zonele de locuire atat spre loturile vecine cat si spre constructiile de locuit de pe parcela, daca este cazul. Pentru functiunile de servicii se va obtine acordul notarial de vecinatate de la vecinii direct afectati.
Utilizari interzise	Servicii poluante si depozitare
Front la strada:	minim 14.00 m
Retragere aliniament:	minim 3,00 m la corp principal, minim 6 la garaje
Retrageri laterale:	min. 4,5 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari in 2018. dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retrageri posterioare:	minim 6,00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+1E/M - maxim 2 nivele consecutive
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12,00 m
H.Maxim la cornisa	8,0 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se va cumula pentru fiecare functiune. Nu se permite parcarea directa din strada, accesul la parcari se va realiza direct din incinta
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0,75

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1:	LOCUINTE INDIVIDUALE
Utilizari admise:	Locuinte individuale
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Suprafata minima lot:	700 mp (Lot 2 - 29 si 31-42) si 689 mp (Lot 1)
Front la strada:	minim 14,00 m
Retragere aliniament:	min. 3.00 m
Retrageri laterale:	Loturi: 1 - 29: minim 2.0 m si min. 3.00 m pe latura opusa si Loturi 31 - 33: minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din - Maxim cladire rabatata pe teren Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D-P-E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc/ unitate locativa pentru servicii: se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune.
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite

REGIM TEHNIC PROPUS - Spv

Zonificare propusa:	Spv. Spatii verzi amenajate cu acces public limitat
Utilizari admise:	Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, pergole pt. umbrire amenajari pt.joaca, odihna, echipari edilitare, piste de pit bike doar pentru biciclete
Imprejmuire:	Este permisa imprejmuirea terenului cu H.Maxim 2.00 m, obligatoriu dublat de gard viu, dar cu limitarea accesului liber pe timpul zilei.
P.O.T.	5 %
C.U.T.	0.1

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoii

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Având în vedere reţeaua stradală existentă, tendinţele de dezvoltare ale zonei şi vecinătăţile terenului studiat, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele artere de circulaţie:

Se propune constituirea a unui drum public de la nord-vest la sud-est, cu profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul la loturile 2-18.

Se propune prelungirea str. Livezilor la un profil de 12.0 m, strada din care se va realiza accesul la loturile 21-30.

Accesul la loturile 1, 19 si 20 se va realiza din str. Albinelor, propusa spre largire la un profil de 12.0 m.

Accesul la loturile 31-37 se va realiza din prelungirea drumului public existent, cu nr.cad. 54870.

Accesul la loturile 38-42 se va realiza din Str. Dealul Mare, drum public propus spre largire la un profil de 12.0 m.

Toate drumurile se vor realiza in Etapa 1, astfel ca se propune trecerea unei suprafete de 6 675.0 mp din proprietatea beneficiarilor privati in proprietatea publica a Comunei Paleu.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot, atat pentru locuinte cat si pentru servicii.

Fiecare lot va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto, acestea se vor realiza de pe drumul nou creat, pe latura scurta a parcelelor.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regim de inaltime cladiri principale:

S/D+P+1E/M.

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Constructiile noi se vor racorda la rețeaua de energie electrică existenta in zona.

Toate retelele se vor extinde de-a lungul drumurilor noi propuse si vor fi ingropate in profilul stradal nou realizat.

Reteaua electrica va fi de tip LES.

11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Se propune lotizare zonei studiate in 46 de loturi din care :

- 3 sunt destinate realizarii de drumuri cu profile de 9.00 m si de 12.00 m, respectiv largirii profilului stradal al strazilor existente.
- Un lot este propus spatiu verde - parc.
- Pe loturile 1 - 33 este permisa construirea de locuinte individuale.
- Pe loturile 34 - 42 este permisa construirea de locuinte individuale si/sau servicii.

Toate loturile construibile, vor avea suprafata minima de 700 mp si o forma regulata.

Execptie fac lotul 1 care va avea o suprafata de 698 mp si lotul 30 care se va alipi la parcela invecinata si va prelua regulamentul aferent parcelei invecinate.

Lotul 30 este propus a se alipi la terenul cu nr.cad. 4004, pentru a se crea o forma regulata a parcelei, care ulterior va avea acces din latura de Vest.

Loturile 44, 45, 46 sunt prevazute pentru amenajarea unui parc cu acces public in suprafata de 6 675 mp si cu o forma regulata.

S. Zona studiata in PUZ: 38 627.00 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 6 675.0 mp si 2 074 mp pentru amenajarea unui parc cu acces public, in Total 8 749 mp.

Suprafata rezultata, destinata zonei de locuire si servicii rezultata: 23 349 mp, aceasta zona se propune spre lotizare in 42 loturi

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE

Lot 1	S = 698 mp
Lot 2-10	S = 700 mp
Lot 11	S = 702 mp
Lot 12-19	S = 502.00 mp
Lot 20	S = 777 mp
Lot 21-29	S= 700 mp
Lot 30	S = 128 mp
Lot 31	S= 920 mp
Lot 32	S = 940 mp
Lot 33	S = 984 mp
Lot 34	S = 740 mp - L1/S
Lot 35-37	S = 700 mp - L1/S
Lot 38	S = 906 mp - L1/S
Lot 39-42	S = 700 mp - L1/S
Lot 43	S = 2 074 mp - Spatiu verde cu acces public
Lot 44	S = 5 818 mp - drum
Lot 45	S = 151 mp - drum
Lot 46	S = 706 mp - drum
TOTAL =	**38 627 mp**

11. Bilantu teritorial

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS - ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
L3: Teren in zona de locuinte propusa cu trama stradala neconstituita	38 627	100 %		
L1: Teren in zona de locuinte	0	0 %	23 349	60.44 %
L1 / S: Zona de locuinte individuale si servicii complementare	0	0 %	6 546	19.64 %
Teren in prop.privata propus pt.a trece in prop.publica, pt.creare drumuri	0	0 %	6 675	17.28 %
Spatiu verde amenajat, cu acces public	0	0 %	2 074	6.23 %
TOTAL	38 627	100 %	38 627	100.0 %

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spatii verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 561 si 612 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata astfel:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

CAP. III – Zonificarea funcțională

Funcțiunea existenta : L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Funcțiuni propuse :

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

L1/S – Zona de locuinte individuale si servicii complementare locuirii.

Spv – Spatiu verde amenajat cu acces public.

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a ternului sunt:

Pentru zona de locuire L1 - POT max = 25 % și CUT max = 0.75

Pentru zona de servicii L1/S – POT max = 25 % si CUT max = 0.75

Pentru zona de parc Spv – POT maxim = 5 % si CUT maxim = 0.1

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

REGIM TEHNIC PROPUS: S - ZONA DE SERVICII

LOT 34-42

Utilizari admise:

Servicii complementare locuirii si servicii tertiare:

- Functiuni administrative: administrarea afacerilor
- Invatamant si educatie.
- Sanatate : clinica medicala, cabinet medical uman sau veterinar
- Activitati sportive : sala de fitness, terenuri de sport interioare, spatii de joaca pentru copii
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, etc.
- Comert en-detail: organizat in spatii adiacente ocupii (la parterul cladirii) sau in cladiri individuale.
- Turism: Pensiune, agropensiune, vila turistica, hotel, hostel.
- Servicii cu acces public: servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, turism, servicii IT, salon estetica si cosmetica, masaj cosmetica, frizerie, coafor, etc.

Utilizari interzise:	Servicii poluante, service auto, tinichigerii, depozitare, constructii industriale
Se va permite alipirea loturilor 34 - 42, cu prelurarea prezentului regulament	
Forma LOT	Forma regulata, acces direct din drum public
Suprafata minima	1 400 mp - in cazul in care pe parcela se vor edifica DOAR servicii
Conditii de amplasare servicii:	se va prevedea o perdea verde compacta, cu vegetatie medie si inalta, cu o latime de minim 2.0 m spre zonele de locuire, atat spre loturile vecine cat si spre constructiile de locuit de pe parcela, daca este cazul. Pentru functiunile de servicii se va obtine acordul notarial de vecinatate de la vecinii direct afectati.
Utilizari interzise	Servicii poluante si depozitare
Front la strada:	minim 14,00 m
Retragere aliniament:	minim 3.00 m la corp principal, minim 6 la garaje
Retrageri laterale:	min. 4.5 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari in 2018, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+1E/M - maxim 2 nivele consecutive
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H.Maxim la cornisa	8.0 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	se va respecta Anexa 5 la RGU. In cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune. Nu se permite parcarea directa din strada, accesul la parcari se va realiza direct din incinta
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1:	**LOCUINTE INDIVIDUALE**
Utilizari admise:	Locuinte individuale
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Suprafata minima lot:	700 mp (Lot 2 - 29 si 21-42) si 689 mp (Lot 1)
Front la strada:	minim 14.00 m
Retragere aliniament:	min. 3.00 m
Retrageri laterale:	Loturi: 1 - 29: minim 2.0 m si min. 3.00 m pe latura opusa si Loturi: 31 - 33: minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 20 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc/ unitate locativa pentru servicii: se va respecta Anexa 5 la RGU. In cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune.
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite

REGIM TEHNIC PROPUS - Spv

Zonificare propusa:	Spv: Spatii verzi amenajate cu acces public limitat
Utilizari admise:	Plantatii inalte, medii si joase, sisteme de alei si platforme, mobilier urban, pergole pt. umbrire amenajari pt.joaca, odihna, echipari edilitare, piste de pit bike doar pentru biciclete
Imprejmuire:	Este permisa imprejmuirea terenului cu H.Maxim 2.00 m, obligatoriu dublat de gard viu, dar cu limitarea accesului liber pe timpul zilei.
P.O.T.	5 %
C.U.T.	0.1

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

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca cladiri cu regim de inaltime maxim de S/D+P+1E+M, dar maxim 3 nivele consecutive.

Valorile indicilor urbanistici propuşi pentru fiecare zonă funcţională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)**POT** = Sc/Sp x 100 (%)
b)**CUT**=Sd/Sp
în care:
Sc = suprafaţa construită la sol;
Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii.
Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru şi în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcţiilor

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

- **CONCLUZII:**
  UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Lotizarea terenurilor studiate in 46 de loturi, din care 42 destinate locuirii si serviciilor, unui destinat retelelor stradale si unul destinat spatiilor verzi cu acces public.
- Reglementarea parcelelor noi create
- Studierea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.

Întocmit,
Arh. Gavrilas Adela



P.U.Z.

PARCELARE TERENURI CU NR.CAD. 60183, 59581, 59578 SI 54287

REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIARI: BOLDEA VASILE SI BOLDEA FLORICA
DRAGAN MAGHIAR ANTONIA BIANCA

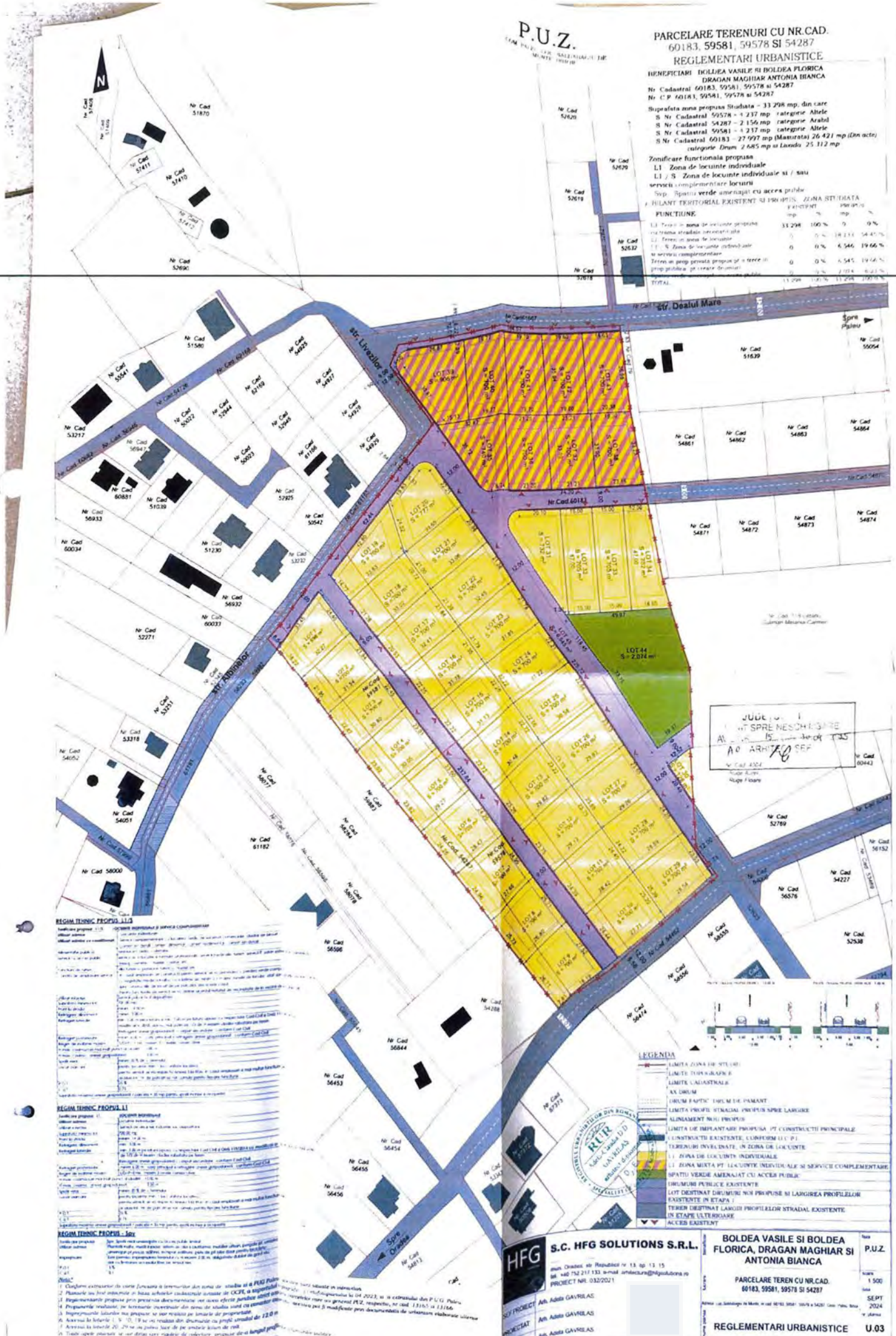
Nr Cadastral 60183, 59581, 59578 si 54287
Nr C.F. 60183, 59581, 59578 si 54287

Suprafata zona propusa Studiata – 33 298 mp, din care
S Nr Cadastral 59578 – 4 237 mp categorie Altele
S Nr Cadastral 54287 – 2 156 mp categorie Arabil
S Nr Cadastral 59581 – 4 237 mp categorie Altele
S Nr Cadastral 60183 – 27 997 mp (Masurata) 26 421 mp (Din acte)
categorie Drum 2 685 mp si Lunca 25 312 mp

Zonificare functionala propusa
L1 Zona de locuinte individuale
L1 / S Zona de locuinte individuale si / sau servicii complementare locuinti
Svp Spatiu verde amenajat cu acces public

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
L1 Teren in zona de locuinte propusa cu front la strazile perpendiculare	33 298	100 %	0	0 %
L1 Teren in zona de locuinte	0	0 %	18 111	54.41 %
L1 / S Zona de locuinte individuale si servicii complementare	0	0 %	6 546	19.66 %
Teren in prop privata propus pt a trece in prop publica pt creare drumuri	0	0 %	6 545	19.66 %
Suprafete de spatii verzi amenajate pe terenuri proprietate privata	0	0 %	2 096	6.29 %
TOTAL	33 298	100 %	33 298	100 %



JUDEȚUL [illegible]
PRIMĂRIA SPRE NESCHIMBARE
Al. [illegible] nr. 15 [illegible] 135
AO ARHITECT ȘEF

LEGENDA
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITE TOPOGRAFICE
- LIMITE CADASTRALE
- AX DRUM
- DRUM EXPTIC DRUM DE PAMANT
- LIMITA PROFIL STRADAL PROPUS SPRE LARGIRE
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- LIMITA DE IMPLANTARE PROPUSA PT CONSTRUCTII PRINCIPALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE, CONFORM LEI P.I.
- TERENURI INVELINATE, IN ZONA DE LOCUINTE
- L1 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- L1 ZONA MIXTA PT LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE
- SPATIU VERDE AMENAJAT CU ACCES PUBLIC
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- LOT DESTINAT DRUMURI NOI PROPUSE SI LARGIREA PROFILELOR EXISTENTE IN ETAPA I
- TEREN DESTINAT LARGIRII PROFILELOR STRADAL EXISTENTE IN ETAPE ULTERIOARE
- ACCES EXISTENT

REGIM TEHNIC PROPUS L1/S

REGIM TEHNIC PROPUS L1

REGIM TEHNIC PROPUS - Spv

Note:
1. Conform extrasetor de carte funciara a terenurilor din zona de studiu si a PUG Poloc
2. Planurile au fost intocmite in baza achizitiei cadastrale actuale de OCPI, a suprafetel
3. Reglementarile propuse prin prezenta documentatie vor avea efect juridic atat
4. Propunerile realizate, pe terenurile invecinate din zona de studiu sunt cu caracter
5. Imprejmuirile laturilor noi propuse se vor realiza pe limitele de proprietate.
6. Accesul la loturile 1, 9, 10, 19 se va realiza din drumurile cu profil stradal de 12.0 m
7. Accesul la loturile 20, 29 se va putea face de pe ambele laturi de cad.
8. Toate lucrarile privind se vor desfasura cu respectarea prevederilor Legii privind protectia mediului.

S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
Bihor, Oradea, str. Republicii nr. 13, ap. 13, 15
tel. +40 752 217 133, e-mail: arhitectura@hfgsolutions.ro
PROIECT NR. 032/2021

SEF PROIECT: Arh. Adela GAVRILAS
PROIECTAT: Arh. Adela GAVRILAS
DESENAT: Arh. Adela GAVRILAS

BOLDEA VASILE SI BOLDEA FLORICA, DRAGAN MAGHIAR SI ANTONIA BIANCA

PARCELARE TEREN CU NR.CAD. 60183, 59581, 59578 SI 54287

REGLEMENTARI URBANISTICE

faza	P.U.Z.
scara	1:500
data	SEPT 2024
nr. planse	U.03