ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 139 din 16.07.2026

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC

Văzând raportul de specialitate nr. 7752 din 18.05.2026, referatul de aprobare nr. 8092 din 21.05.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 8093 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 6732 din 30.04.2026 adresata de domnul Letea Dumitru Francisc privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8147/22.05.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 13 voturi „pentru" 0 voturi „împotrivă si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Terenul studiat cu nr.cadastral 63323 în suprafata totala de 12926,0 mp este situat în localitatea Saldabagiu de Munte, în intravilan având categoria de folosinta livada-4200,0mp si arabil-8726,0mp. Se propune parcelarea terenului în 17 loturi pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces cu profil 9,0m cu zonă de intoarcere.

2.REGLEMENTARI:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=25,0%,CUTmax.=0,75; Regim de înăltime max. (S)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la toate străzile-min.6,0m; retragerile laterale: cu respectare

cod civil si OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996- min.1loc/locuinta; zona verde-min. 40% din suprafata lotului, conform plangei 4/U- Reglementari urbanistice,retele si utilitati-întocmita de catre SC DORANTUD PROIECT SRL, arh. LETEA DORIN FLORIAN.

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul la loturi se va realiza din str. Ghioceilor pentru lot.1, din str. Gheorghe Doja, pentru lot.2-11 din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m si cu zona de întoarcere care face legatura cu drumurile existente, iar pentru lot.12-17 din str. Ghioceilor.

4. UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrică, gaz si apa-canal se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str.Ghioceilor, **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ,** încalzirea-prin centrala termica proprie;telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; colectarea apelor pluviale se va face in incinta proprie, fără afectarea vecinatatilor private; 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. 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

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

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare şi a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.
2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, gaze naturale, precum şi drumuri de acces.
2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investiţiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administraţiei publice locale.

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

---

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

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

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

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

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

Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

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

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

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

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

---

Articolul 2.4: Condiţionarea Autorizării Construcţiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate şi mecanisme de implementare

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

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

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

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

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

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

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

-Instituţia Prefectului-Judeţul Bihor;

-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.

-Compartimentului Urbanism

-Afişare pe site-ul propriu

-La dosar

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.139/16.07.2026			
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.3147....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.8093/21.05.2026 privind aprobarea **PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC,** referatul de aprobare nr. 8092/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.7752/18.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iulie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUD. BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC

Publicat la data de : 22.05.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 22.05.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8093/21.05.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

Documentația poate fi consultată pe site-ul www.paleu.ro și la avizierul de la sediul instituției noastre din localitatea Paleu, nr.18, comuna Paleu, de unde proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază unei solicitări adresate biroului de registratură al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 03.07.2026 ora 15.

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria@paleu.ro
- prin poștă, pe adresa: **Satul Paleu, nr.18, Comuna Paleu**;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa anterior menționată, între orele 07.30-15:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC**

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. 8093 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC

Văzând cererea cu nr. 6732 din 30.04.2026 adresata de domnul Letea Dumitru Francisc privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7752/18.05.2026 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 TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastral 63323 în suprafata totala de 12926,0 mp este situat în localitatea Saldabagiu de Munte, în intravilan având categoria de folosinta livada-4200,0mp si arabil-8726,0mp. Se propune parcelarea terenului în 17 loturi pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces cu profil 9,0m cu zonă de intoarcere.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=25,0%,CUTmax.=0,75; Regim de înăltime max. (S)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la toate străzile-min.6,0m; retragerile laterale: cu respectare cod civil si OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996-min.1loc/locuinta; zona verde-min. 40% din suprafata lotului, conform plangei 4/U- Reglementari urbanistice,retele si utilitati-întocmita de catre SC DORANTUD PROIECT SRL, arh. LETEA DORIN FLORIAN.

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul la loturi se va realiza din str. Ghioceilor pentru lot.1, din str. Gheorghe Doja, pentru lot.2-11 din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m si cu zona de întoarcere care face legatura cu drumurile existente, iar pentru lot.12-17 din str. Ghioceilor.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrică, gaz si apa-canal se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str.Ghioceilor, **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ,** încalzirea-prin centrala termica proprie;telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; colectarea apelor pluviale se va face in incinta proprie, fără afectarea vecinatatilor private; 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. 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

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

--Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

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

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

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

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

---

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

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

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

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

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

--Articolul 2.3: 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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.8092 din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, documentație înaintată de beneficiar LETEA DUMITRU FRANCISC

Văzând cererea cu nr. 6732 din 30.04.2026 adresata de domnul Letea Dumitru Francisc privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7752/18.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor , modificată şi completată prin Legea nr. 453/2001 şi de art. 326 privind falsul în declaraţii din Codul Penal

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

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională in administraţia 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 şi completările ulteriorare

SE APROBA

Art.1- P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastral 63323 în suprafata totala de 12926,0 mp este situat în localitatea Saldabagiu de Munte, în intravilan având categoria de folosinta livada-4200,0mp si arabil-8726,0mp. Se propune parcelarea terenului în 17 loturi pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces cu profil 9,0m cu zonă de intoarcere.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=25,0%,CUTmax.=0,75; Regim de înăltime max. (S)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la toate străzile-min.6,0m; retragerile laterale: cu respectare cod civil si OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996-min.1loc/locuinta; zona verde-min. 40% din suprafata lotului, conform plangei 4/U- Reglementari urbanistice,retele si utilitati-întocmita de catre SC DORANTUD PROIECT SRL, arh. LETEA DORIN FLORIAN.

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul la loturi se va realiza din str. Ghioceilor pentru lot.1, din str. Gheorghe Doja, pentru lot.2-11 din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m si cu zona de întoarcere care face legatura cu drumurile existente, iar pentru lot.12-17 din str. Ghioceilor.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrică, gaz si apa-canal se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str.Ghiocelor, **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ,** încalzirea-prin centrala termica proprie;telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; colectarea apelor pluviale se va face in incinta proprie, fără afectarea vecinatatilor private; 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. 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale

Articolul 1.1: Scop

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

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

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

--Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

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

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

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

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

---

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

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

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

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

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

--Articolul 2.3: 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.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7752..din.18.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

Prezenta lucrare depusă cu nr.6732 din 30.04.2026, proiect intocmit de aarh. DORIN FLORIAN F. LETEA, specialist cu drept de semnatura RUR: D.D3D20E., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 591 din 14.07.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **LETEA DUMITRU FRANCISC** cu domiciliul în loc.

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 63323** aprobarea:

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 12926 mp, din care „LIVADA" in suprafata de 4200mp, casi 8726 mp „ARABIL", conform extrasului de C.F. **63323**/ Cad. **63323**

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: Intravilan, **L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare**

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:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN / ~~EXTRAVILAN~~ conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B2 1) **LETEA DUMITRU FRANCISC**, ca bun propriu, cota actuala 9485/12926,

B2 1) **LETEA DUMITRU FRANCISC** și 2) **LETEA MARIA**, cota actuala 3441/12926, conform extrasului de C.F.**63323.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

- nu este cazul

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: teren cu o suprafata totala de 12926 in intravilan, loc.Saldabagiu de Munte în proprietate privata, având categoria de folosinta livada si arabil, delimitat:

la N-E, la S-E-de drum public, str. Ghioceilor si o parcelare aprobata prin PUZ aprobat cu HCL nr.125 din 22.12.2017;

la S de drum public, str. Gheorghe Doja,

la S-V de proprietati private destinate locuirii.

Accesul se realizeaza din drumurile publice, str. Ghioceilor si strada Gheorghe Doja.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ŞI 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 PALEU, subzona functionala L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ - se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E) - se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ - POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri

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

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

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Terenurile identificate cu nr. Cad **63323** acces auto şi pietonal pe latura N- Vestica, pe latura N- Estica si pe latura S- Estica din nr. Cad 62895 - proprietate publica Comuna Paleu cu categoria de folosinta DRUM

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date şi conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 591 din 14.07.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- HCL intentie PUZ 222 din 15.12.2025- Consiliul Local Paleu
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 16.01.2026 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.281 din 19.01,2026
- Raport de informare şi consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 1093 Din 19.03.2026 şi etapa II nr.1094 din 19.03.2026 pentru **P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE** județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat nr. Cad/CF 63323
- Aviz Drumuri Comunale nr. 189 din 13.11.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr.343 din 09.03.2026
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6020251107220 / 24.11.2025-emis de DEER
- Aviz de coexistenta favorabil nr. 910 / 25.11.2025 – emis de DGV
- Avizul Arhitectului Şef nr 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, înregistrată cu nr. 6695 din 27.04.2026, eliberat de Direcția Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr. 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, eliberat de Direcția Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania factura nr.1042943 din 08,04.2025

PROPUNERE CĂTRE:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr.cadastral 63323 în suprafata totala de 12926,0 mp este situat în localitatea Saldabagiu de Munte, în intravilan având categoria de folosinta livada-4200,0mp si arabil-8726,0mp. Se propune parcelarea terenului în 17 loturi pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces cu profil 9,0m cu zonă de intoarcere.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7752.....din.18.05.....2026.

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

~~Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=25,0%,CUTmax.=0,75, Regim de înălțime~~ max. (S)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la toate străzile-min.6,0m; retragerile laterale: cu respectare cod civil si OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996- min.1loc/locuinta; zona verde-min. 40% din suprafata lotului, conform plangei 4/U- Reglementari urbanistice,retele si utilitati-întocmita de catre SC DORANTUD PROIECT SRL, arh. LETEA DORIN FLORIAN.

3. CIRCULATII, ACCESE: accesul la loturi se va realiza din str. Ghioceilor pentru lot.1, din str. Gheorghe Doja, pentru lot.2-11 din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m si cu zona de întoarcere care face legatura cu drumurile existente, iar pentru lot.12-17 din str. Ghioceilor.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrică, gaz si apa-canal se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str.Ghioceilor, **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor PUZ,** încalzirea-prin centrala termica proprie;telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; colectarea apelor pluviale se va face in incinta proprie, fără afectarea vecinatatilor private; 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. 36 din sedinta CTUAT din data 24.04.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

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 DE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63323

TEHNOREDACTAT
Cons. Arh. Blaga Claudiu D.

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

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

L.S.....

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **3004** din **30 Aprilie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 6732 din 30.04.2026

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul LETEA DUMITRU-FRANCISC

C.N.P. [redacted] reprezentant al

cudomiciliul / ~~sediul~~înjudeţul [redacted] mun. / ~~oraş~~ / ~~com.~~ [redacted]

pestrada [redacted] nr. [redacted] bl. [redacted] ap. [redacted]

telefonmobil [redacted], în conformitate cu prevederile Legii50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentrurealizarealocuinţelor cu completări ulterioare şi a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentruaprobareaNormelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizareaexecutăriilucrărilor de construcţii, **solicit promovarea în sedinţa Consiliului Local**adocumentaţiei deurbanism * PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTR. LOCUINȚE SĂLDĂBAȘU DE MUNTE CAD. 6323

avânddestinaţia LOCUINȚE identificata cu nr. CF 6323 , nr.CAD 6323

amplasată injudeţul BIHOR comuna PALEU

sat SĂLDĂB. DE MUNTE pestrada CAD. 6323 nr. bl. ap.

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

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

Data 28.04.2026

Semnătura [redacted]

Date de contact:
e-mail: urbanism.paleu@gmail.com
tel: 0720 063 416

NOTĂ DE INF0RMARE

Vă aducem la cunostinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Prin formularea prezentei cereri vă daţi consimţământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cu celeritate a solicitării dumneavoastră.în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediulinstituţiei.

*** Documentatia se va depune insotita de suport digital (CD / DVD) care sa contina TOT ceea ce exista in dosarul depus (scanare piese desenate si scrise, acte, avize, memorii, toate cu stampilate conform cu originalul) Plansele aferente PUZ/ PUD in coordonate stereo 70 in fomat DWG.**

SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric.Taxa 200 lei pers. fizice / 400 lei pers. juridice

Direcţia Arhitect Şef
Nr. 6695 / 27.04.2026

Ca urmare a cererii adresate de **LETEA DUMITRU-FRANCISC**, cu domiciliul/sediul*2)

înregistrată la nr. 6695 din 14.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 36 din şedinţa CTUAT din data 24.04.2026

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Parcelare teren pentru construire de locuinţe,** generat de imobilul *4) cu nr.cadastrale 63323 în suprafaţă totală de 12926,0 mp, Com.PALEU, sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, Jud.Bihor

Iniţiatori: **LETEA DUMITRU-FRANCISC**

Proiectant: arh. **DORIN FLORIAN F. LETEA,** specialist cu drept de semnătură RUR: D.D3Dz0E.

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: teren cu o suprafaţă totală de 12926 în intravilan, loc. Săldăbagiu de Munte în proprietate privată, având categoria de folosinţă livadă şi arabil, delimitat la N-E, la S-E-de drum public, str. Ghioceilor şi o parcelare aprobată prin PUZ aprobat cu HCL nr.125 din 22.12.2017; la S de drum public, str. Gheorghe Doja, la S-V de proprietăţi private destinate locuirii. Accesul se realizează din drumurile publice, str. Ghioceilor şi strada Gheorghe Doja.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr. 3 SĂLDĂBAGIU DE MUNTE- – L3-zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală necostituită pe bază de PUZ (HCL PALEU nr.222/15.12.2025-intenţie elaborare PUZ)

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. Propuse: **UTR nr.3 SĂLDĂBAGIU DE MUNTE – Zonă de locuinţe individuale**

1.Terenul studiat cu nr.cadastral 63323 în suprafaţă totală de 12926,0 mp este situat în localitatea Săldăbagiu de Munte, în intravilan având categoria de folosinţă livadă-4200,0mp şi arabil-8726,0mp. Se propune parcelarea terenului în 17 loturi pentru locuinţe şi un lot pentru drum nou de acces cu profil 9,0m cu zonă de întoarcere, **Reglementări: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=25,0%, CUTmax.=0,75; Regim de înălţime max. (S)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la toate străzile-min.6,0m; retragerile laterale: cu respectare cod civil şi OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate şi cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuinţă; zonă verde-min. 40% din suprafaţa lotului, conform planşei 4/U – Reglementări urbanistice, reţele şi utilităţi-întocmită de către SC DORANTUD PROIECT SRL, arh. LETEA DORIN FLORIAN.**

- circulaţii şi accese: accesul la loturi se va realiza din str. Ghioceilor pentru lot.1, din str. Gheorghe Doja, pentru lot.2-11 din drumul privat nou propus cu profil de 9,0m şi cu zonă de întoarcere care face legătura cu drumurile existente, iar pentru lot.12-17 din str. Ghioceilor.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică, gaz şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă, str.Ghioceilor, pe cheltuiala beneficiarilor, încălzirea–prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; colectarea apelor pluviale se va face în incinta proprie, fără afectarea vecinătăţilot private; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 24.04.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada juridică a reglementării drumurilor de acces.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.591 din 14.07.2025 emis de PRIMARIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-şef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întoc Jurje 3 ex.
Taxă din ..10400U3/14.04.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 7520 din 14.07.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 591 din 14.07.2025

În scopul: **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE + INTOCMIRE PUZ**

Ca urmare a cererii adresate de **LETEA DUMITRU FRANCISC** cu domiciliul înregistrată cu nr. 7520 din 20.05.2025;

pentru imobilul - **teren şi/sau construcţii** – situat în judeţul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat prin CF-**63323** cu nr. Cadastral **63323**.

în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN /~~EXTRAVILAN~~ conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B2 1) **LETEA DUMITRU FRANCISC**, ca bun propriu, cota actuala 9485/12926,

B2 1) **LETEA DUMITRU FRANCISC** şi 2) **LETEA MARIA**, cota actuala 3441/12926, conform extrasului de C.F.**63323.**

SERVITUŢII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

- nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINŢA ACTUALĂ: teren în suprafaţă de 12926 mp, din care „LIVADA" în suprafata de 4200mp, casi 8726 mp „ARABIL", conform extrasului de C.F. **63323**/ Cad. **63323**

DESTINAŢIA propusă conform P.U.G. aprobat: Intravilan, **L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălţime, pe terenuri propuse pentru parcelare**

RANGUL LOCALITĂŢII: IV – reşedinţă de comună, conform pct f/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi.

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)) - terenul este situat în UTR 3 PALEU, subzona funcționala L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ - se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E) - se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ - POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri

UTILITĂȚI: Terenul nu dispune de utilitati, Se pot realiza Racordari la utilitati: există retea apă-CAO, rețea de Electricitate - S.C. DEER S.A. și retea de Gaze naturale, rețea de telecomunicații DIGI Romania.

CIRCULAȚIA: Terenurile identificate cu nr. Cad **63323** acces auto și pietonal pe latura N- Vestica, pe latura N- Estica si pe latura S- Estica din nr Cad 62895 - proprietate publica Comuna Paleu cu categoria de folosinta DRU|M

Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primăria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca localitatile Paleu, Cetariu, Sârbi si Spinus situate in treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren. Se solicita studierea ampla a zonelor de deal.

Se solicita respectarea în totalitate a H.C.L. Paleu nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile - Art. 3- Imprejmuirea se va amplasa la distanta de 5 cm fata de limita de proprietate acolo unde nu exista acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic. Prealabil depunerii documentatiei pentru Aviz de oportunitate se solicita respectarea H.C.L. Paleu nr. 195 din 26.07.2022 privind aprobarea implementarii procedurilor de initiere si desfasurare pentru documentatile de tip P.U.Z.

DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE - se va putea realiza in baza unei documentatii de urbanism dupa obtinerea unui aviz de oportunitate pentru reglementare urbanistica parcela, aprobat de presedintele Consiliului Judejean Bihor. P.U.Z.-ul se va elabora în conditiile si cu respectarea prevederilor din: H.G.R. 525 din 1996; Legea nr. 350/2001; Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legi nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentapiilor de urbanism: Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (se vor parcurge etapele de informare si consultare a publicului): Ordin OMS nr. 119 din 2014; Codul Civil; PUG Paleu. Prin P.U.Z. se vor stabili: regimul de construire, indicatorii urbanistici: POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.accesul la parcela. Planul de situatie se va întocmi pe suportul P.U.G.-ului aprobat si suport cadastral actualizat si vizat O.C.P.I. Bihor. se vor preciza functiunile parcelelor învecinate si se va reglementa juridic accesul la parcela.

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.

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

Utilizari premise cu conditii

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

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

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

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

- onformarea constructiei

– materialele de constructie utilizate

– culorile ansamblului

– conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

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

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

INTOCMIRE P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE

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 ătură 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 AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:
■ Acord notarial coproprietari
☐ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ H.C.L. pentru initiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Avize tehnice – DEER, CAO, DGV

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Plan vizat O.C.P.I. Bihor

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

☐ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticala şi modul de scurgere al apelor pluviale

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

ROMANIA COMUNA PALEU JUDEŢUL BIHOR

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S....

REDACTAT
But Alexandru Serban

L.S...

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

Achitat taxa de **68.63** lei, conform chitanţei nr. **5555** din **20 Mai 2025.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

LUCRARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE**, jud.Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr.cad. 63323
PROIECTANT: SC DORANTUD PROIECT SRL
BENEFICIAR: LETEA DUMITRU - FRANCISC

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

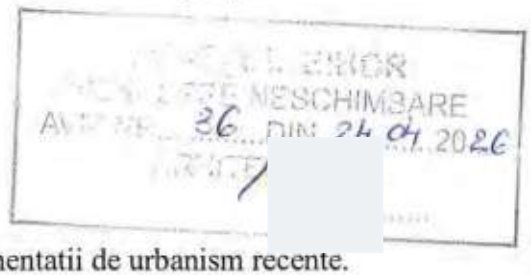
1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrarii : PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE, jud.Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr.cad. 63323
Beneficiar : LETEA DUMITRU - FRANCISC
Proiectant: SC DORANTUD PROIECT SRL
Data elaborarii: Iulie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei-program:
Prezenta lucrare stabileşte condiţiile de parcelare teren pentru locuinte, parcela identificata cu nr.cad. 63323, aflata in intravilanul satului Saldabagiu de Munte, comun Paleu, folosinta actuala – intravilan, UTR 3, subzona L3 – zona cu locuinte individuale propuse cu regim mic de inaltime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu respectarea celorlaltor documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului şi a condiţiilor particulare generate de teren, de cerinţele funcţionale şi de vecinătăţile acestuia.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată:
Prin reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se crează cadrul legal pentru acordarea Autorizaţiei de Construire noilor obiective.
Terenul este proprietate privata.



1.3. Surse de documentare

Studiile şi proiectele elaborate anterior PUZ:

Anterior acestui PUZ, in zona nu s-au elaborat documentatii de urbanism recente.
Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: In aceasta zona s-au elaborat si s-au pus in practica proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei, cel mai important proiect fiind cel de infrastructura (retele electrice, retele de alimentare cu apa si canalizare menajera).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluţia zonei

Date privind evoluţia zonei:

Amplasamentul se găseşte în intravilanul localitatii Sladabgiu de Munte Paleu, cu folosinta actuala de – livada (4200mp) si arabil (8726mp), destinatie propusa conform P.U.G. Paleu (HCL nr.11/27.02.2007, valabilitate prelungita prin HCL nr.47/23.05.2017), in U.T.R. 3 Paleu, Saldabagiu de Munte, subzona **L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ .**

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii. Potenţial de dezvoltare:

Cu privire la organizarea urbanistica a zonei, nu se propun schimbari de functiuni, prin prezentul PUZ se realizeaza reglementarea zonei luate in studiu.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziţia zonei fată de intravilanul localităţii:

Terenul studiat cu nr.cad. 63323 are suprafata totala de : 12926.00 mp, categoria de folosinta livada (4200mp) si arabil (8726mp), conform extras CF 63323 Paleu.

Relaţionare a zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general:

Acces:- *Terenurile identificate cu nr.cad. 63323 au acces auto si pietonal pe latura N-Vestica,* pe latura *N-Estica* si pe latura *S-Estica din nr.cad. 62895* - proprietate publica Comuna Paleu cu categoria de folosinta *drum.*

Suprafata ocupata, limite, vecinatati:

Terenul studiat are o suprafata de 12926,00 mp.

la E – domeniul public – drum cu trama stradala de 10,00 m(str.Ghioceilor)
la N - domeniul public - drum cu trama stradala de 9,00 m(str.Ghioceilor)
la S - domeniul public – drum cu trama stradala de 16,00 m(str. Gh. Doja)
la V – domeniul privat - parcele

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

Relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale:

Conform adresei ISU Crisana, inregistrata la Primaria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitatile Paleu, Cetariu, Sarbi si Spinus, situate in treimea de nord vestica a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren.

Se solicita studierea ampla a zonelor de deal.

2.4. Circulaţia

Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere:

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe drumuri publice care se ramifica din strada Gheorghe Doja, drum de interes local; majoritatea strazilor au dublu sens de circulatie, cu o banda pe sens.

Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi:

Transport in comun exista pe drumul public cu autobuze. Drumurile noi se vor realiza prin transfer de teren din proprietate privata in proprietate publica; se impune asfaltarea strazilor existente si propuse dupa realizarea tuturor utilitatilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:

Subzona **L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita, pe baza de PUZ:**

- se admit autorizari de constructii noi cu inaltime max. 3 nivele(S+P+E/M);
- se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ;
- POT max = 25%, CUT max = 0,75, suprafata parcelelor min. = 500 mp;
- *front strada - min.14 m*

Relationări între funcţiuni:

Zonele invecinate au aceeasi functiune rezidentiala; relationarile cu zonele functionale adiacente se desfasoara facil pe drumuri publice existente sau propuse.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In zona exista un fond costruit redus, dar care se afla in expansiune; terenul beneficiarului este lipsit de fond construit si tocmai aceasta este menirea prezentului PUZ de parcelare teren pentru locuinte.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Tendinta este de extindere a fondului construit in aceasta zona.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona studiata este asigurata cu servicii;

Asigurarea cu spaţii verzi:

Spatiile verzi se propun in zona in proportie de 40% din suprafata lotului.

Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona este predispusa cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren.

Principalele disfuncţionalităţi:

Exista un anumit disconfort legat de faptul ca strazile nu sunt in intregime modernizate.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele de alimentare cu căldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale):

Utilitati existente: - retea de energie electrica - Electrica S.A., retea de cablu TV/internet-RCS-RDS, retea de apa/canal - CAO, gaz de la DGV(pe latura nord-vestica). In zona exista constructii; nu au fost demarate lucrari de amplasament; nu sunt afectate retele;

2.7. Probleme de mediu

a)Relaţia cadrul natural - cadrul construit:

In aceasta zona exista un echilibru intre cadrul natural si cel construit.

b)Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice:

Zona este predispusa cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren.

c)Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu exista cai de comunicatie sau echipari edilitare care sa prezinte riscuri pentru aceasta zona.

d)Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie:

Nu exista valori de patrimoniu in aceasta zona.

e)Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic:

Nu exista potential balnear sau turistic in aceasta zona.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Se vor prezenta opţiunile populaţiei, precum şi punctele de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:

Optiunile populatiei si ale administratiei publice locale coincid respectiv acestea sunt: mentinerea si dezvoltarea zonei functionale rezidentiale; acest lucru va duce la cresterea numarului de locuinte si ca o consecinta la cresterea bugetului local.

Se va expune şi punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul PUZ:

Prin prezentul PUZ beneficiarii se vor bucura de o exploatare mai optima a terenului pe care il detin in proprietate, sa mareasca numarul constructiilor din localitate, un lucru benefic atat pentru proprietari cat si pentru administratia publica locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior şi concomitent cu PUZ, arata ca aceasta zona are potential de dezvoltare in domeniul rezidential.

3.2. Prevederi ale PUG

Actualul PUG al comunei Paleu prevede pentru aceasta zona, functiunea de locuire care corespunde realitatii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilităţile de valorificare ale cadrului natural in zona:

Se pot amenaja spatii verzi, plantatii pentru marirea stabilitatii terenului, cu efect estetic, peisager; relieful este de tip colinar; nu exista in zona oglinzi de apă exista spaţii plantate; exista condiţii favorabile de fundare ale terenului; condiţii favorabile de climă pentru dezvoltarea urbanistica viitoare; zona nu prezinta potenţial balnear – turistic.

3.4. Modernizarea circulaţiei

In aceasta zona circulatia se desfasoara pe drumuri publice.

Accesul la terenul identificat cu nr.cad. 63323 are acces auto si pietonal pe latura N-Vestica, pe latura N-Estica si pe latura s-Estica din nr.cad.62895 – proprietate publica Comuna Paleu cu categoria de folosinta drum.

3.5. Zonificare funcţională-reglementări,bilanţ teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propun urmatoarele:

– parcelarea terenului identificat cu nr.cad. 63323 in 17 loturi cu suprafete cuprinse intre 700mp si 725mp

– constituirea unui drum cu trama stradala de 9,00 m , prevazut cu intoarcele in capat, avand suprafata de 915,89 mp, pentru a realiza accesul la noile parcele propuse.

Bilanţul teritorial a zonei se refera la ponderea constructiilor, circulatiilor si spatiilor verzi din totalul terenului.

BILANT TERITORIAL:

Suprafata Constructii	3231,50 mp	25,00%
Suprafata Circulatii	4524,10 mp	35,00%
Suprafata Spatii verzi	5170,40 mp	40,00%
Total	12926,00 mp	100%

Principalele reglementari urbanistice:

Terenul studiat cu nr.cad. 63323 are suprafata totala de : 12926,00 mp, categoria de folosinta curti constructii.

Terenul este situat in UTR 3 Saldabagiu de Munte, subzona functionala L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita, pe baza de PUZ:

~~POT max.: 25,00%;~~

CUT max. : **0,75**;
Front la strada minim : **14,00 m**
Retragere la strada, min. : **6,00 m**
Retrageri laterale, min. : cu respectare Cod Civil+OMS(119/2014)
Retrageri spate, minim : **9,00 m**
Se va respecta distanta minima intre cladiri conform actelor normative in vigoare.
Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil.
Accesul la parcelele noi se realizeaza din drumul nou constituit.
Parcaj auto: se va amenaja min. 1 loc de parcare in incinta sau incorporate in cladire pentru fiecare unitate locativa.
Înălțimea maximă: trei niveluri supraterane: **(S)+P+E/M**
Înălțime gard perimetral : **max 2,00 m.**
Imprejmuirea spre spatiul public va avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta, iar spre parcelele vecine imprejmuirea va fi opaca. Portile aflate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
Zona verde minim : **40%** din suprafata totala a terenului, (conform anexei 6 din R.G.U.)
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:
Alimentare cu apă:
Nu se propun lucrări noi. Se propun extinderi cu bransamente.
Canalizare:
Nu se propun lucrări noi. Se propun extinderi cu racorduri.
Alimentare cu energie electrică:
Nu se propun lucrări noi, modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public. Se propun extinderi.
Telecomunicații:
Nu se propun lucrări noi. Se propun extinderi.
Alimentare cu căldură:
Se propun sisteme de încălzire proprii prin folosirea energiei regenerabile;
Alimentare cu gaze naturale:
Se propun extinderi ale capacităților existente; facilitarea procedurii de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale.
Colectarea apelor pluviale se va face in incinta proprie, fara afectarea vecinatatilor private.
Extinderile retelelor pe drumul privat, racordurile si bransamentele se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.
Gospodărie comunală:
Se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderea transportului în comun, construcții și amenajări specifice.

3.7. Protecţia mediului

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc) se propun urmatoarele masuri:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea şi preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deşeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spaţii verzi
- Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană
- Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat cu nr.cad. 63323 are suprafata totala de : 12926,00 mp, categoria de folosinta livada (4200mp) si arabil (8726mp), conform extras CF 63323.

4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:
Prin prezentul PUZ se urmareste reglementarea zonei.

Categorii principale de intervenţie, care să susţină materializarea programului de dezvoltare:

- modernizarea infrastructurii existente (drumuri, echipare tehnico - edilitara)
- extinderea infratructurii existente, asfaltarea strazilor existente

Priorităţi de intervenţie:

- modernizarea utilitatilor tehnico-edilitare existente
- extinderea utilitatilor tehnico-edilitare

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricţii:
Propunerile prezentate respecta prvederile din P.U.G. al comunei Paleu.
Prin acest studiu propun parcelarea terenului identificat cu nr.cad. 63323, avand suprafata totala de 12926,00 mp, in 17 loturi, cu suprafete cuprinse intre 700mp-725mp, cu functiunea de locuire(L3) si constituirea unui drum nou cu trama stradala de 9,00m cu zona de intoarcere in capatul acestuia pentru a se realiza accesul la noile parcele.

5. ANEXE

Avize obţinute pe parcurs: Avize solicitate prin Certificatul de urbanism

Intocmit
arh.Dorin-Florian LETEA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Dorin Florian F.
LETEA
urbanist

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 36 DIN 24.04.2026
ARH

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, loc. Saldabagiu de Munte, nr.cad. 63323

CAPITOLUL I
DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism are rolul de a stabili reguli de baza privind mo ocupare a terenurilor si reguli de construibilitate necesare eliberarii Certificatelor de Urbanism si Autorizatiilor de Construire.

RLU are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localităţii. Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor.

Baza legală a elaborării:

Documentele care au stat la baza RLU:
-Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul
-Ordinul 176/N/16.08.2000 privind modul de intocmire a planurilor urbanistice zonale
-H.G. 525/1996-Regulamentul General de Urbanism

Domeniul de aplicare:

Proprietarul terenului, a solicitat întocmirea unei documentaţii, faza Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru parcelare teren, identificat cu nr.cad. 63323, pentru construire cladiri de locuit. Prezenta lucrare stabileşte condiţiile de parcelare teren pentru locuinte, parcela identificata cu nr.cad. 63323, aflata in intravilanul satului Saldabagiu de Munte, comun Paleu, folosinta actuala – intravilan, UTR 3, subzona L3 – zona cu locuinte individuale propuse cu regim mic de inaltime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu respectarea celorlaltor documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului şi a condiţiilor particulare generate de teren, de cerinţele funcţionale şi de vecinătăţile acestuia.

Relieful în zona studiată este cel caracteristic de tip colinar.

Condiţiile climatice caracteristice respectivei zone a Judetului Bihor, sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruşte de temperatură şi umiditate.

Prin reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se crează cadrul legal pentru acordarea Autorizaţiei de Construire noilor obiective. Terenul este proprietate privata.

CAPITOLUL II
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Pentru pastrarea integritatii se vor lua masuri de diminuare pana la eliminare a factorilor care ar duce la poluarea mediului inconjurator.

In prezent, nu exista in zona un patrimoniu construit sau patrimoniu natural.

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

Se vor intocmi studii geotehnice pentru fiecare incinta pentru viitoarele constructii.

Zona prezinta riscuri naturale asa incat sunt necesare studii de risc natural.

3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Principalele reglementari urbanistice:

Terenul este situat in UTR 3 Saldabagiu de Munte, subzona functionala L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita, pe baza de PUZ:

POT max.: **25,00%;** CUT max. : **0,75;**
Front la strada minim : **14,00 m**
Retragere la strada, min. : **6,00 m**
Retrageri laterale, min. : cu respectare Cod Civil+OMS(119/2014)
~~Retrageri spate, minim : 9,00 m~~
Se va respecta distanta minima intre cladiri conform actelor normative in vigoare.
Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil.
Accesul la parcelele noi se realizeaza din drumul nou constituit.
Parcaj auto: se va amenaja min. 1 loc de parcare in incinta sau incorporate in cladire pentru fiecare unitate locativa.
Înălţimea maximă: trei niveluri supraterane: **(S)+P+E/M**
Înălţime gard perimetral : **max 2,00 m.**
Imprejmuirea spre spatiul public va avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta, iar spre parcelele vecine imprejmuirea va fi opaca. Portile aflate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Zona verde minim : **40%** din suprafata totala a terenului, (conform anexei 6 din R.G.U.)

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
Propunerile prezentate respecta prvederile din P.U.G. al comunei Paleu.

Accesul se realizeaza pe latura sudica din str. Gheorghe Doja, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosinta *drum* cu trama stradala cuprinsa intre 15-18 metri, pe latura nord – estica si nord-vestica din str. Ghioceilor, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosinta *drum* cu trama stradala de 9,00 m.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară: Autorizarea construirii pe parcelele studiate este permisă cu condiţia branşării/racordării constructiei (nou consumator) la reţele edilitare care vor fi realizate in zona.
Instalaţiile şi echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:
• Alimentare cu apă potabilă
- branşament direct din reţeaua publică si cămin de branşament şi apometru;
• Canalizarea menajeră:
- racord direct din reţeaua publică si cămin de vizitare;
• Telefoane
- branşament la reţea;
• Alimentare cu energie electrică
- branşament şi contor măsurare consum;
• Alimentare cu energie termica
- centrala termica proprie.
• Alimentare cu gaze naturale
-bransament la retea cand se va extinde in aceasta zona
Poziţiile în amenajabil şi distanţele faţă de clădiri şi/sau de limitele parcelei ale căminelor de branşament şi racord, a firidelor de branşament şi contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT şi vor fi prezentate în DTAC.

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii:

Marime minima a loturilor: 700,00 mp.

- front la strada min de 14 m
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

7. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri:

Spatii verzi minim : 20% din suprafata totala a lotului.

In plansa 4U este prezentat bilantul teritorial.

In amenajabilul parcelei se vor organiza spaţii plantate de tipul:

grădini de agrement (cu flori şi arbuşti); plantaţii de arbori şi/sau pomi fructiferi cu respectarea distanţelor de plantare în concordanţă cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanţa de plantare a arborilor sau pomilor înalţi este de minim 2,0 m faţă de limitele de proprietate şi de minim 3,0 m faţă de clădiri; grădini de legume pentru folosinţa proprie.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 şi 604 din Codul Civil şi anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public (de faţadă) se vor trata unitar astfel:

- împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 80% din suprafaţa împrejmuirilor pe fiecare aliniament;
- înălţimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,00 m,
- soclul poate fi opac cu înălţime maximă de 0,80 m şi trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

Materialele din care se execută împrejmuirea vor fi în concordanţă cu tradiţia locală (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn cu interspaţii).Se admit pentru împrejmuirile de faţadă stâlpi din zidărie de cărămidă sau piatră şi stâlpi din metal.

b) Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate: pot fi opace, cu înălţime maximă de 2,00 m şi vor permite scurgerea apelor pluviale.

CAPITOLUL III

Unitati(zone) si subunitati(subzone) functionale :

Terenul este situat in UTR 3, Saldabagiu de Munte, subzona functionala L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita

I. PRESCRIPŢII SPECIFICE DE COSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCŢIONALE L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălţime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

II. REGLEMENTĂRI

L3 - zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ - se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E) - se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri.

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizarii terenului. Ea reflecta separarea spatiala a functiunilor si totodata, scoate in evidenta incompatibilitatile zonelor invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin R.G.U. Procentul de ocupare exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat, adica a parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului).

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare pe teren, tinand seama de tipologia tesutului urban si conformarea spatiala.

Constructiile amplasate in zone centrale si comerciale pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (regim inchis-insiruite), acesta putand atinge un procent maxim de ocupare de 80%.

Zonele rezidentiale reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire ale localitatilor, fiind organizate in zone cu locuinte parter, parter cu unul sau maxim doua etaje, unde procentul de ocupare poate fi de maxim 25%.

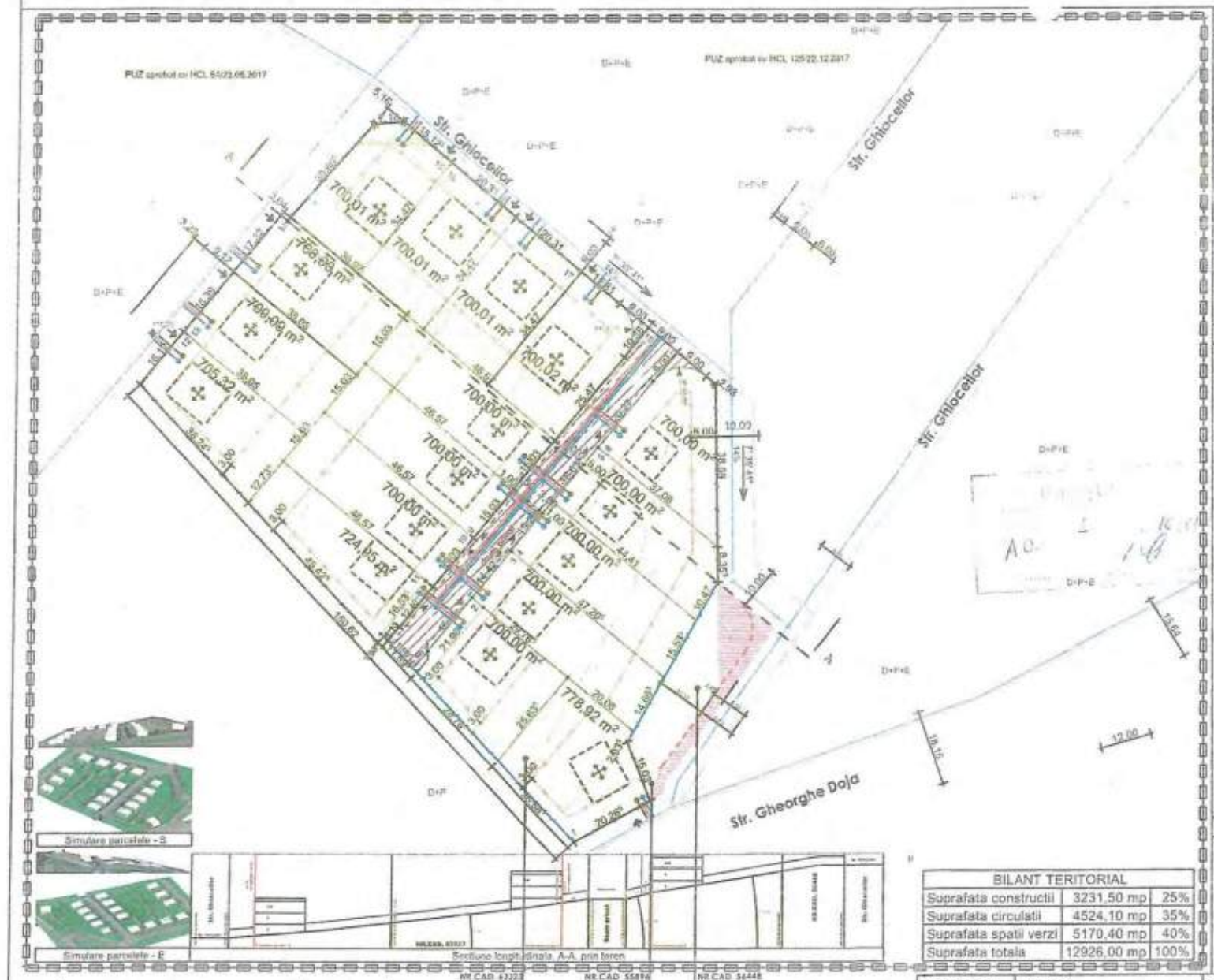
CAPITOLUL IV
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA(UTR)

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripţiilor din regulament. UTR-urile, reprezintă instrumentele operaţionale în sprijinul reglementărilor specifice din PUG, se delimitează convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională. Ele se conturează prin străzi şi limite cadastrale, pe baza funcţiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenţie. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcţionale s-a făcut în cadrul PUG. In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare şi se detaliază pe unităţi şi subunităţi funcţionale. Pentru unităţile şi subunităţile cu caracteristici similare se poate formula şi aplica acelaşi set de prescripţii.

Terenul studiat este situat in subzona L3, unitate teritoriala de referinta UTR 3.

Întocmit
Arh. Letea Dorin-Florian

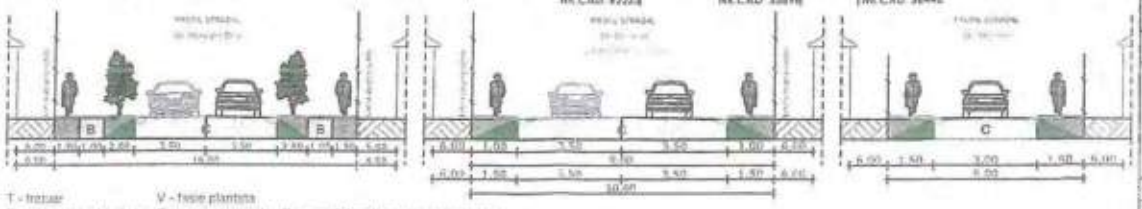
JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 36 DIN 24.04. 2020
ARHITECT ŞEF



Simulare parcelele - S

Simulare parcelele - F

Sectiune longitudinala A-A prin teren



LEGENDA:

- Areal luat in studiu
- Limita amplasament care a generat PUZ
- Limite cadastrale
- Limita implantare cladiri
- Perimetru edificabil
- Drum privat propus(916,76 mp)
- Drum
- Constructii existente
- Constructii propuse
- Acces
- Functiunea L3
- Utilitati existente, propunere de realizare bransamente (e.electrica, apa/canal)

Circulatia spre parcele se va face in incinta propie. Nici o parcela nu va avea acces direct pe str. Schimbarea regimului drumului privat, modificarile si imbunatatirile se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor.

Reglementari urbanistice:

Terenul studiat cu nr.cad.63323 are suprafata de : 12926,00 mp, din care 4200 mp - livada si 8726,00 mp - arabil, conform extras CF.63323.

Folosinta actuala : intravilan, UTR 3, subzona functionala L3 - zona cu locuinte individuale propuse cu regim mic de inaltime, pe terenuri propuse pentru parcelare.

POT max.: 25,00%; CUT max. : 0,75;
Front la strada minim : 14,00 m
Retragere la strada, min. : 6,00 m
Retrageri laterale, min. : cu respectare Cod Civil+OMS (119/2014)
Retrageri spate, minim : 9,00 m

Se va respecta distanta minima intre cladiri conform actelor normative in vigoare.
Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil.
Accesul la parcelele noi se realizeaza din drumul nou constituit.
Parcaj auto: se va amenaja min. 1 loc de parcare in incinta sau incorporate in cladire pentru fiecare unitate locativa.
Înălimea maximă: trei niveluri: (S)+P+E/M
Înălime gard perimetral : max 2,00 m.
Imprejmuirea spre spatiul public va avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta, iar spre parcelele vecine imprejmuirea va fi opaca.
Portile aflate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
Zona verde minim : 40% din suprafata totala a terenului, (conform anexei 6 din R.G.U.)

BILANT TERITORIAL		
Suprafata constructii	3231,50 mp	25%
Suprafata circulatii	4524,10 mp	35%
Suprafata spatii verzi	5170,40 mp	40%
Suprafata totala	12926,00 mp	100%

SUMAR LOTURI - nr.cad. 63323 - 12926,00 mp

Loturi pentru locuire (L3):		
1.- 778,92 mp	7. - 700,02 mp	13.- 700,00 mp
2.- 700,00 mp	8. - 700,00 mp	14.- 700,00 mp
3.- 700,00 mp	9. - 700,00 mp	15.- 700,01 mp
4.- 700,00 mp	10.- 700,00 mp	16.- 700,01 mp
5.- 700,00 mp	11.- 724,95 mp	17.- 700,01 mp
6.- 700,00 mp	12.- 705,32 mp	

Lot pentru drum:
18.- 916,76 mp

N

Verificator/Exp.	Numele	Semnat.	Cerinta	Referat/expertiza nr.	Scara 1:1000
					Data: 14.07.2025

S.C. DORANTUD PROIECT S.R.L.
Oradea, P-ta Bucovina, nr.4/A,
tel:0359-401471, 0721-214277

Beneficiar: LETEA DUMITRU - FRANCISC

Proiect nr.: 07/2025

Faza: P.U.Z.

Lucrarea: PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE
jud. Bihor, com. Paleu, loc.Saldabagiu de Munte, nr.cad.63323

Sef proiect	arh.	Letea Dorin Florian
Proiectat	arh.	Letea Dorin Florian
Intocmit	arh.	Letea Dorin Florian

REGLEMENTARI URBANISTICE
RETELE SI UTILITATI

Planșa: 4/U

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Dorin Florian F.
LETEA
URBANIST