ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 163 din 30.06.2023

privind aprobarea INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

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

Având în vedere raportul de specialitate cu nr. 8423 din 15.06.2023, referatul de aprobare nr. 8878 din 26.06.2023 şi proiectul de hotărâre nr. 8879 din 26.06.2023.

Având in vedere cererea cu nr. 8423 din 15.06.2023 adresata de FERENCZI ILEANA ECATERINA, pentru P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, jud. Bihor, generat de imobilele identificate cu numerele cadastrale – 60476 în suprafață masurata totala de 4600mp situat în sat Saldabagiu de Munte.

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

Art.1- Se aprobă conditiile privind **INTENȚIE ELABORARE P.U.Z – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE** în felul următor:

Regim juridic_- Situatia terenulurilor: terenuri INTRAVILANE conf. PUG

-Drept de proprietate: FERENCZI ILEANA-ECATERINA, conform extrasului de Carte Funciară 60476.

Regimul economic - folosința actuală: Nr.CAD/CF 60476 teren în suprafață de 4600 mp cu categoria de folosinta: LIVADA

Regimul tehnic - conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)) - terenul este situat în UTR 1 PALEU, subzona functionala L3,

L3 - zona de locuinţe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

- se admit autorizari de construcţii noi cu înalţime 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 parcela minim = 500 mp,
- front la strada - minim 14 metri

Echipare tehnico-edilitară -Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utiliate publică.

Indicatori urbanistici supuşi spre aprobare -Se propune parcelarea terenului în loturi pentru locuinţe, incluzând şi tramele stradale, reglementarea urbanistică a parcelelor şi acceselor.

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE
Numar parcele rezultate în urma PUZ: - 6 parcele destinate construirii de locuinte familiale
Utilizari admise:
Locuinte, garaje si anexe
- S. minima a lotului cu front la strada este de 700 mp.
- POTmax. – 30%
- CUT max. – 0.8
- Regim de înălțime: S/D+P+1E/M, inaltimea maxima admisa la streasina / atic 10,0m
- Minim 1 loc de parcare/ lot
- Spațiu verde min. 20%
- Constructiile principale se vor amplasa în edificabilul rezultat din reglemetari urbanistice (aliniament propus -retragere de **la strada 6.**0m , retragere spate 6.0 m, retrageri laterale minim 2.0 pe o latura și cod civil pe latura opusa). Parcela de colt va avea retragere de la aliniamentul nord-estic de 6.0 m iar la aliniamentul sud-estic de 3.0 m, retragere fata de LOT 2 cod civil, fata de LOT 4 minim 2.0 m.
- Accesul identificat are numărul cadastral **53136** cu o latime a tramei de 10.0 m latime artera nord-estica și cu o latime de 9.00 artera sud-estica.
- Constructiile Anexe ce contribuie la organizarea gradinii (garaje, filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădina, etc) se vor putea amplasa în afara edificabilului reglementat cu respectarea codului civil, sa nu depaseasca înălțimea de 3m la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt și vor avea suprafața maxima de 40.0 mp.
- Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala. Spre strada/spatiu public, în zonele de retragere față de aliniament (gradina de fațadă), va fi organizată ca spațiu verde, unde se vor planta arbori de dimensiuni medii.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înaltimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2.5m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2.50m înaltime și vor fi de tip transparent sau opac. Este interzisă folosirea policarbonatului pentru asigurarea opacizării. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele. Împrejmuirile se vor realiza pe limita de proprietate.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar. Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori și arbusti pentru a crea o bariera verde.
- Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z., canalizarea prin bazine vidanjabile; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de sudiere a solutiilor de energie alternativă.

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,
TOTH ZOLTAN

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
PETRAN MIHAI

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 8423 din 15.06.2023

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

Ca urmare a cererii cu nr. 8423 din 15.06.2023 adresate de **FERENCZI ILEANA ECATERINA**, cu domiciliul in judetul c.-, et.-, ap.-, tel:

pentru **P.U.Z. -PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE**, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, jud. Bihor, generat de imobilele identificate cu numerele cadastrale – **60476** în suprafață masurata totala de 4600mp situat în sat Saldabagiu de Munte cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Terenurile studiate sunt proprietati private si se afla in vatra satului in Paleu. Declivitatea terenurilor studiate este suprinsa intre 13 si 14%.

Terenul identificat cu nr. Cad. **60476**, se invecinează în partea de Nord, Sud si Vest cu terenuri proprietăți private. Are acces **pe latura Nord-Estica** din nr. cad. 53136 – drum public.

2.Regim juridic - Situatia terenulurilor: terenuri INTRAVILANE conf. PUG

-Drept de proprietate: **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**, conform extrasului de Carte Funciară **60476.**

3.Regimul economic - folosința actuală: Nr.CAD/CF 60476 teren în suprafață de 4600 mp cu categoria de folosinta: LIVADA

4. Regimul tehnic

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)) - terenul este situat în UTR 1 PALEU, subzona functionala L3,

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

- se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele **(S+P+E)**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,
- suprafata parcela minim = 500 mp,
- front la strada - minim 14 metri

5. Echipare tehnico-edilitară

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utiliate publică.

6. Indicatori urbanistici supuși spre aprobare

Se propune parcelarea terenului în loturi pentru locuințe, incluzând și tramele stradale, reglementarea urbanistică a parcelelor și acceselor.

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

Numar parcele rezultate în urma PUZ:

- 6 parcele destinate construirii de locuinte familiale

Utilizari admise:

Locuinte, garaje si anexe

- S. minima a lotului cu front la strada este de 700 mp.
- POTmax. – 30%
- CUT max. – 0.8
- Regim de înălțime: S/D+P+1E/M, inaltimea maxima admisa la streasina / atic 10,0m
- Minim 1 loc de parcare/ lot

- Spaţiu verde min. 20%

- Constructiile principale se vor amplasa în edificabilul rezultat din reglemetari urbanistice (aliniament propus -retragere de **la strada 6.**0m , retragere spate 6.0 m, retrageri laterale minim 2.0 pe o latura şi cod civil pe latura opusa). Parcela de colt va avea retragere de la aliniamentul nord-estic de 6.0 m iar la aliniamentul sud-estic de 3.0 m, retragere fata de LOT 2 cod civil, fata de LOT 4 minim 2.0 m.

- Accesul identificat are numărul cadastral **53136** cu o latime a tramei de 10.0 m latime artera nord-estica şi cu o latime de 9.00 artera sud-estica.

- Constructiile Anexe ce contribuie la organizarea gradinii (garaje, filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădina, etc) se vor putea amplasa în afara edificabilului reglementat cu respectarea codului civil, sa nu depaseasca înălţimea de 3m la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt şi vor avea suprafaţa maxima de 40.0 mp.

- Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala. Spre strada/spatiu public, în zonele de retragere faţă de aliniament (gradina de faţadă), va fi organizată ca spaţiu verde, unde se vor planta arbori de dimensiuni medii.

- Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înaltimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2.5m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2.50m înaltime şi vor fi de tip transparent sau opac. Este interzisă folosirea policarbonatului pentru asigurarea opacizării. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele. Împrejmuirile se vor realiza pe limita de proprietate.

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune de locuinţă unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.
Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

- Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea reţelelor stradale pe cheltuiala iniţiatorilor de P.U.Z., canalizarea prin bazine vidanjabile; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de sudiere a solutiilor de energie alternativă.

Compartiment Urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Alexandru

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

Intocmit
arh.Blaga Claudiu D.

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL

Nr. **8855** din 13.04.2023

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 361 din 12.05.2023

În scopul: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN 6 PARCELE

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: intravilan localitatea Saldabagiu de Munte, Comuna Paleu

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală: teren în suprafaţă totală de 4.600 mp, cu categoria de folosinţă: livada.

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

Rangul localităţii: V - în conformitate cu Legea nr. 351/2001- art. 2, alin (2) - Sectiunea a IV-a, Reţeaua de Localităţi

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

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

certificatul de urbanism

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

documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa aviz oportunitate
Taxă aviz Arhitect - Sef
Taxa RUR

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

PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDEŢEAN,
Ilie Gavril Bolojan

L.S....

SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

ÎNTOCMIT,
Livia Moroianu

.....

ARHITECT ŞEF,
Ioana-Mirabela Filip

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

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	71385
Ziua	02
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100140212838

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60476 Paleu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Saldabagiu De Munte, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60476	4.600	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
96938 / 14/07/2021		
Act Notarial nr. act de parcelare şi contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 312, din 13/07/2021 emis de NP Purdea Mariana; Act Administrativ nr. documentaţie cadastrală vizată sub nr. 85486, din 22/06/2021 emis de OCPI Bihor;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60476 a imobilului cu numarul cadastral 60476 / UAT Paleu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56879 inscris in cartea funciara 56879;	A1
119064 / 31/08/2021		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 399, din 31/08/2021 emis de NP Purdea Mariana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **FERENCZI ILEANA-ECATERINA**, necăsătorită	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

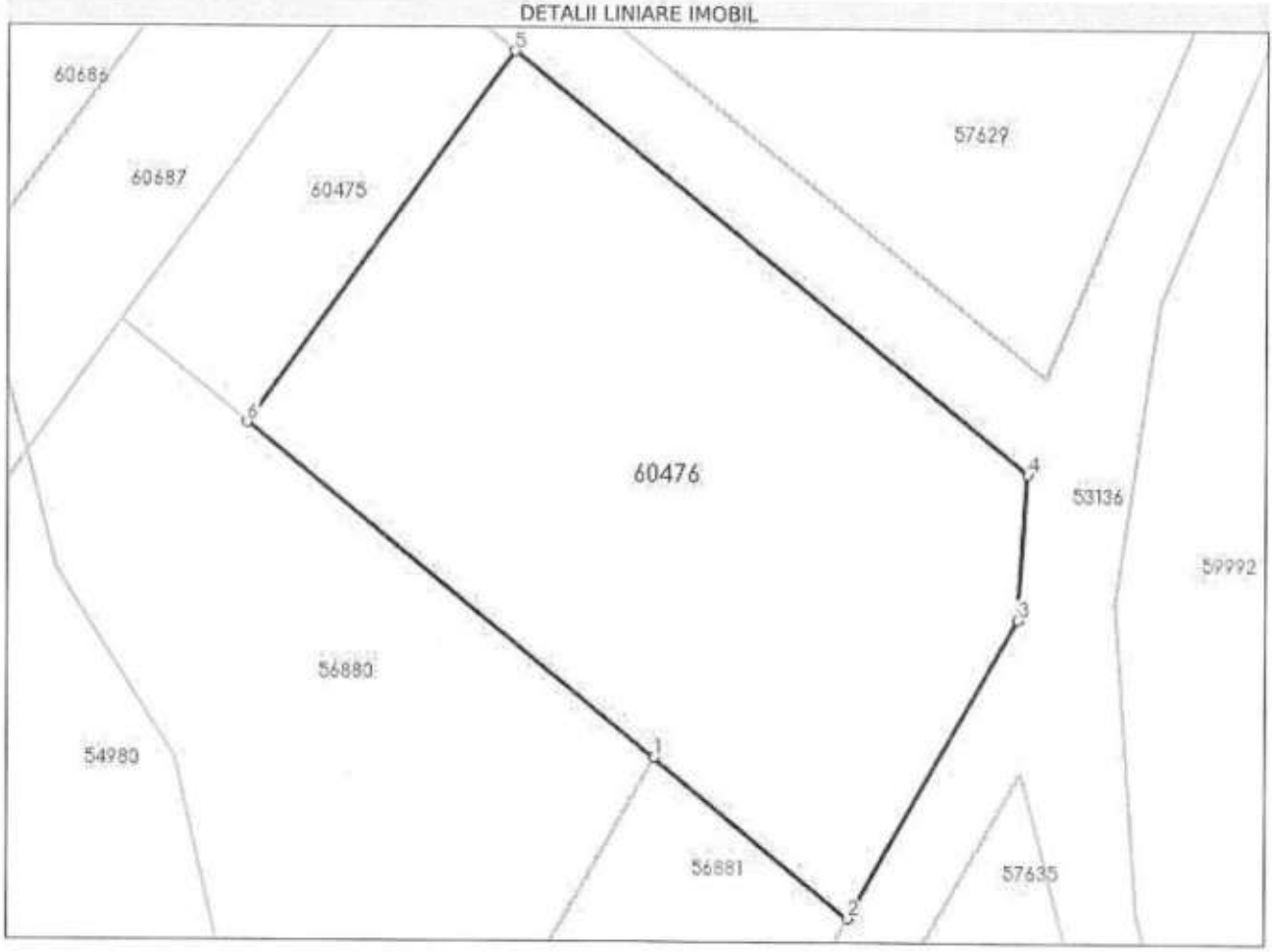
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60476	4.600	TEREN INTRravilan

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	livada	DA	4.600	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	29.264
2	3	39.897
3	4	16.907
4	5	77.176
5	6	53.177
6	1	61.311

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
02/06/2023, 14:48

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Cod verificare
100140212347

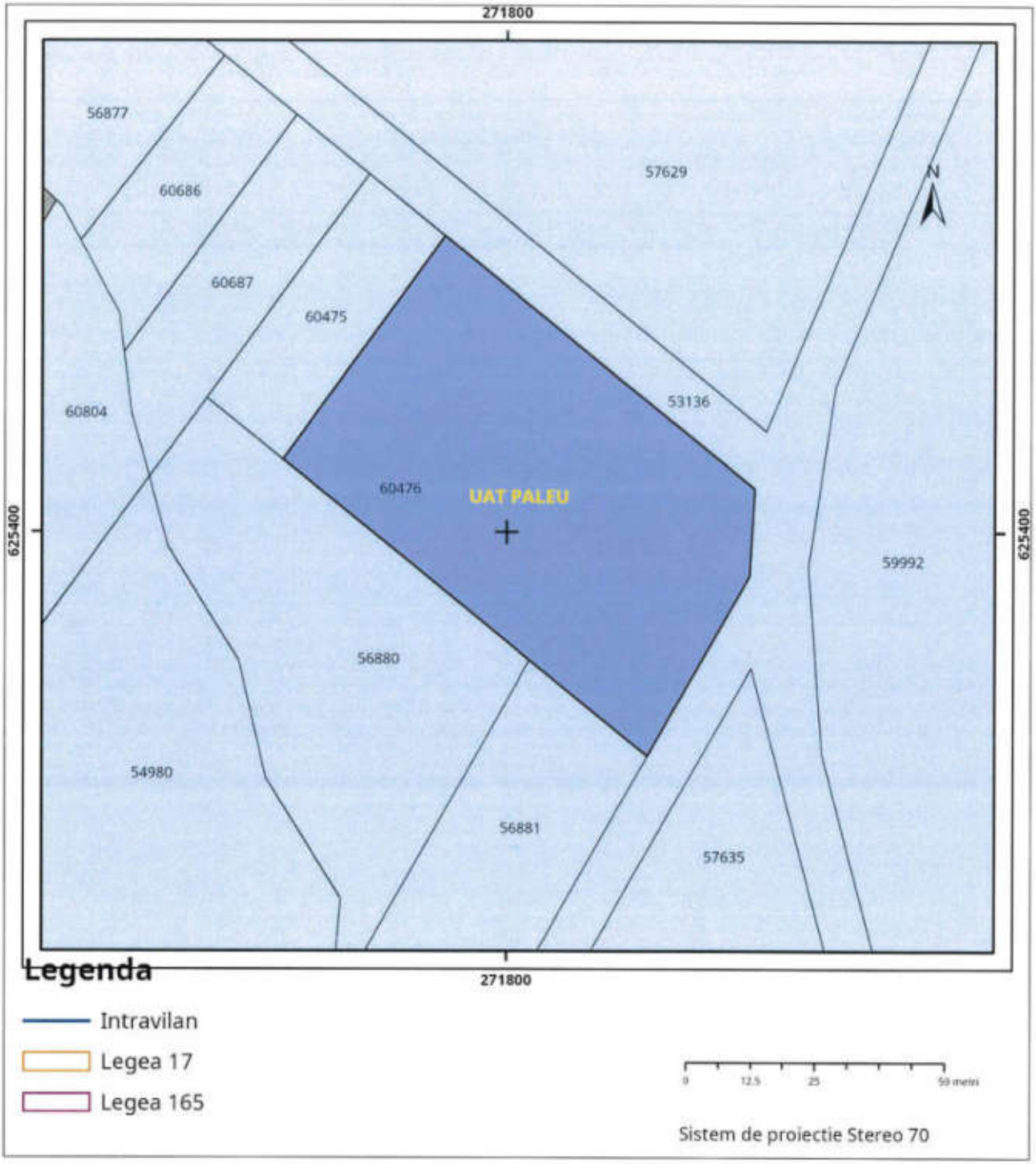
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **60476**, UAT Paleu / BIHOR, Loc. Saldabagiu de Munte

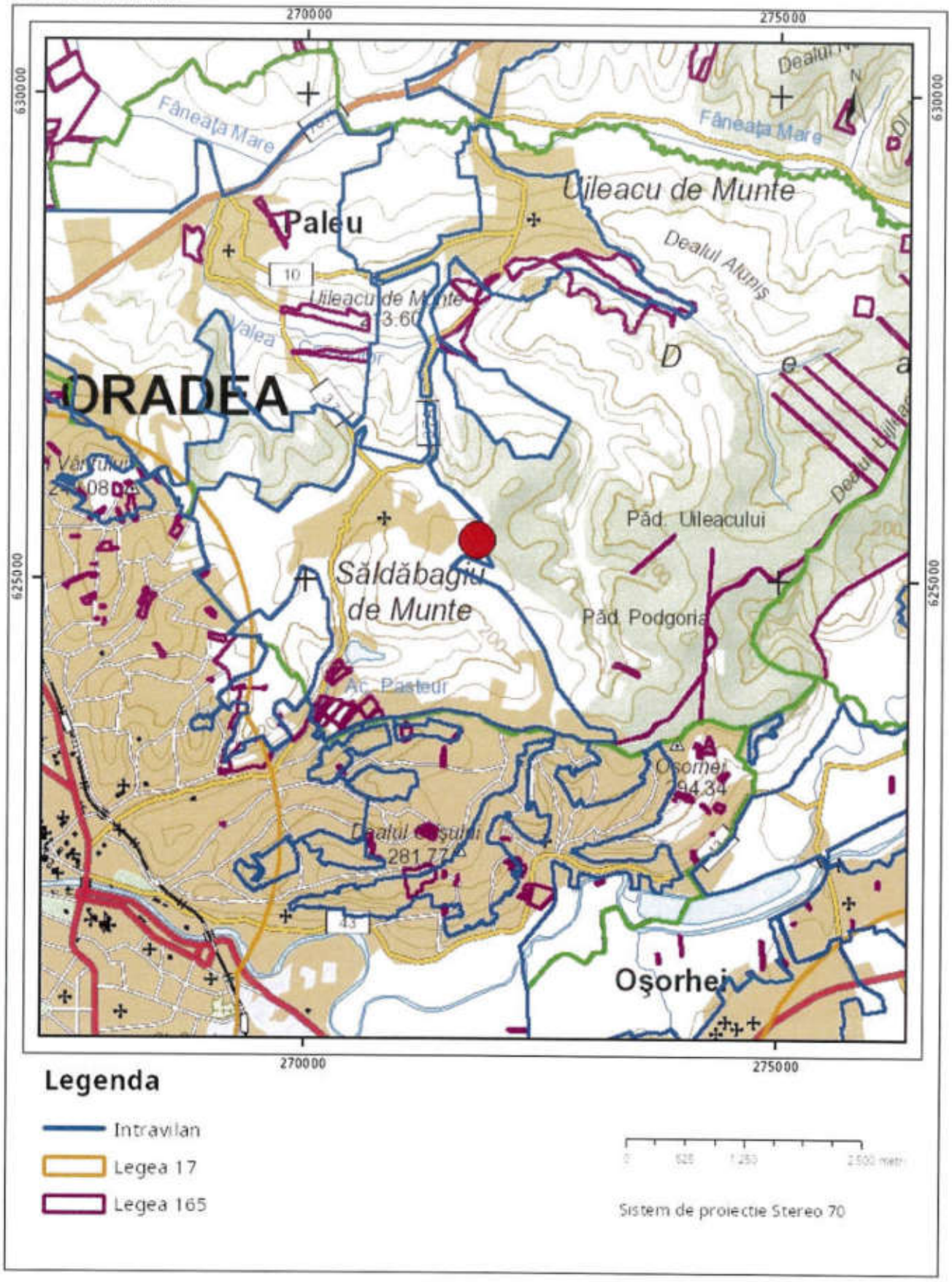
Nr.cerere	71386
Ziua	02
Luna	06
Anul	2023

Teren: 4.600 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Livada 4600mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-07-2021
Data şi ora generării: 02-06-2023 14:51

FOAIE DE TITLU

Lucrarea:	P.U.Z. – Parcelare teren cu nr. cadastral 60476 pentru locuite sat SALDABAGIU DE MUNTE – com. PALEU – nr. cad. 60476
Beneficiar:	FERENCZI ILEANA-ECATERINA
Proiectant:	B.I.A. arh. Veres Eugen Constantin arh. Veres Eugen Constantin
Nr. Proiect:	1U/2023
Data:	Februarie 2023

FOAIA DE SEMNATURI

Șef proiect:	arh.Veres Eugen Constantin
Proiectat:	arh.Veres Eugen Constantin

BORDEROU

A. Piese scrise

- Memoriu justificativ
- Act de proprietate (copie)
- Plan cadastral (și ridicări topo) de delimitare a proprietății

B. Piese desenate

1) Plan de încadrare în PUG
2) Plan de încadrare în zonă
3) Plan suprapunere topografică
4) Plan situație existentă
5) Plan echipare tehnico-edilitara
6) Plan reglementări urbanistice
7) Plan circulația terenurilor

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

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

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

AMPLASAMENT: INTRAVILAN SAT SALDABAGIU DE MUNTE COMUNA PALEU

PROIECTANT: B.I.A. arh. Veres Eugen Constantin

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

P.U.Z. se întocmește, pentru a răspunde cerințelor în domeniul investițiilor într-o zonă a localității și pentru a se încadra în fondurile reduse avute la dispoziție de beneficiar.

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

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

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a suprafețelor de teren;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- stabilirea amplasamentului și a funcțiunilor pentru care se pot elibera autorizații de construire;
- memoriu de prezentare;
- situația existentă, cu prezentarea în medalion a încadrării în localitate (sau separat);
- reglementări urbanistice – zonificare, cu marcarea amplasamentelor și funcțiunilor pentru care se permite autorizarea de construire;
- regulament cu accent asupra condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor pe amplasamentele permise pentru autorizare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. Paleu
- Baza legală
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

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

Adâncimea de îngheț-dezgheț este la -0,80 m.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.

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

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

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

Principalele funcții ale satului Saldabagiu de Munte sunt caracterizate prin următoarele activități: locuire, agricole, comerciale, transport de călători și mărfuri, etc.

Principalele elemente potențiale de dezvoltare (premise):

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

2.2. Încadrarea în localitate.

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.

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

2.4. Echipare edilitară.

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

2.5. Probleme de mediu.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluția posibilă. Priorități.

- Reglementările din P.U.G. Paleu detaliază posibilitățile de dezvoltare și propunerile pentru schimbarea destinației terenurilor agricole în intravilan.
- Recomandările, permisile și restricțiile sunt prezentate detaliat în capitolul "Prevederile regulamentului local de urbanism la nivelor zonelor și subzonelor funcționale"
- Rezolvarea rețelei de alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice

3.2.Optimizarea relațiilor în teritoriu

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

3.3.Intravilan propus. Zonificare funcțională. Reglementări. Bilanț territorial propus.

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

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

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

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

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:
S constr. = max. 35% din suprafata terenului
S desf. = max. 0,80 din suprafata terenului
S teren studiat: 4.600 mp
POT propus = 35.00%
CUT propus = 0,800
Zona verde = 20% din suprafața terenului

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- care este raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Pentru terenul luat în studiu conform planșei 6U Reglementări urbanistice

P.O.T. = 35,00 %. iar C.U.T. = 0,800

S-a prevăzut în R.L.U. al comunei Paleu – sat Paleu - această amenajare și dezvoltare urbanistică propusă. Categorii principale de intenvenție și priorități de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare ar fi:

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

Conținutul minim al etapei, ce ar putea constitui și suportul pentru consultarea populației și consiliului local, se constituie din:

- încadrarea în teritoriu
- situația existentă
- reglementări urbanistice

- regulament PUZ

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Paleu;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective, în conformitate cu normativele existente în vigoare.

ÎNTOCMIT:

arh. Veres Eugen

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectui P.U.Z.

2. Baza legală a elaborării

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

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

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

1. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

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

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

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimerul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. are obligația să prevadă la noile investiții adăposturi de protecție civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizației de construire, se obțin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecție Civilă Județean.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instaiațiilor sanitare indicativ I9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități si subunități funcționale

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

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spațială a funcțiunjlor și totodată scoate în evidență incompatibilitățile zonelor învecinate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- construcție case izolate / cuplate

Utilizări permise cu condiții:

- unități comerciale și servicii – doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – care prin studii urbanistice necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autoritățile competente.

Utilizări interzise:

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

Înălțimea construcțiilor

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

Procentul de ocupare a terenului

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

- marimea lotului – min. 650 mp;
- front la stradă – min. 15 m,
- POT maxim – 35%;
- CUT maxim – 0,80;
- retragere fata de strazile existente – min. 3,00 m de la aliniament existent;
- retrageri laterale – cu respectarea Codului Civil;
- retragere spate – minim 6,00 m pentru cladirile principale si cu respectarea Codului Civil pentru anexe, acestea vor avea regim maxim de inaltime P;
- anexele (Garaj) – pot fi amplasate si pe aliniamentul stradal;
- amplasarea constructiilor va respecta OMS 119/2014;
- se permit functiuni complementare functiunii de locuire pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuință;
- înălțime gard perimetral, amplasare imprejmuire – cu respectarea HCL Paleu.

Zonele verzi și spațiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie de minim 20% din suprafața totală a terenului.

ÎNTOCMIT:
arh. Veres Eugen Constantin