ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 13 din 30.01.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376,documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin

Văzând raportul de specialitate nr. 18014 din 25.11.2025, referatul de aprobare nr. 18638 din 08.12.2025 și proiectul de hotărâre cu nr. 18639 din 08.12.2025

Având în vedere cererea cu nr. 12159 din 14.08.2025 adresata de domnul IAZ ALIN VALENTIN pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 18640/08.12.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376, cu următoarele condiții propuse:

-modificare retragerii de la aliniament de la 4.50m la 6,00m pe latura N-Estica pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.
-modificare limita laterala min 3.50m pe o latura, conform RLU 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 2.1. Accese carosabile, pietonale , parcaje , – aleile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de max. 25m vor avea o latime de minim 3,5m, iar pentru lungimi mai mari se asigura supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

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, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; 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 studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.
-reglementare drum pe latura S-Vestica- identificat cu nr. Cad 60162- Drum public com. Paleu. Drumul se va reglementa la un profil de 9,00m
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor;
-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
-Compartimentului Urbanism
-Afișare pe site-ul propriu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PANTEA OVIDIU-GEORGE

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA PALEU CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.13/30.01.2026			
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	30.01.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	30.01.2026	
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.18640.....din.08.12.....202.5

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 08.12.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 08.12.2025,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.18639/08.12.2025 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376, documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin** și raportul de specialitate nr.18014/25.11.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii ianuarie, anul 2026..

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.– CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376, documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin

Publicat la data de : 08.12.2025

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, 08.12.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.– CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376, documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 18639/08.12.2025 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 22.12.2025 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 INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376**

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.18639 din 08.12.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376,documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin

Văzând cererea cu nr. 12159 din 14.08.2025 adresata de domnul IAZ ALIN VALENTIN pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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 INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Obiectul studiului este reglementarea terenului cu nr. cad. 58376 pentru care se vor identifica reguli de amplasare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor precum și viitoarele echipări cu utilități edilitare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare, cât și de cerințele functionale, respectiv de Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru incinta terenului în studiu se propune:

SUPRAFAȚA TEREN 927,00 mp după cedarea terenului pt. lărgirea drumului comunal
FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ -O LOCUINȚĂ UNI SAU BIFAMILIALĂ IZOLATĂ
FUNCȚIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODĂRESTI
REGIM DE INĂLȚIME S(D)+P+E(M)
POT MAXIM 25 %
CUT MAXIM 0,7
RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 2,00 M. PE O LATURĂ
PE CEALALTĂ LATURĂ ÎN LIMITELE CODULUI CIVIL ȘI OMS 119/2014
SPATE 6,00 M.

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă.
În afara ariei de construbilitate este posibilă amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depăși înălțimea la streașină de max. 3,00 m, respectiv la coamă de max. 4,00 m.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII	231,70 mp.	24,31%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	695,30 mp.	73,28%
ZONA DONATĂ DOMENIULUI PUBLIC PT CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	26,00 mp.	2,41%
TOTAL ZONA STUDIATA	953,00 mp	100,00%

3.ACCESE SI CIRCULATII:

Terenul identificat cu nr.cad. 58376 are acces auto si pietonal pe latura N-Estica din nr. Cad CAD/CF 52128, care împreuna cu C.F/ Cad 54100 domeniu public al Comunei Paleu și care are, în dreptul imobilului, profil transversal de aprox. 6,00 m, ambele cu categoria de folosintă „DRUM".

O suprafață de 26,00 mp se va dona Primăriei Paleu pentru lărgirea drumului comunal, drum public cu profil de 9.00 m.- respectiv LOT 1

4.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de acces la:- rețea alimentare cu apă din str. BELDICEANU - rețea energie electrică din str. BELDICEANU

Alimentarea cu energie electrică și apă-canal se va face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

-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, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; 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 studiere a solutiilor de energie alternativă.

-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.

-Solicitare modificare limita de implantare de la 4.50m la 6,00m pe latura N-Estica pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.

-Solicitare modificare limita laterala min 3.50m pe o latura, conform RLU 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 2.1. ***Accese carosabile, pietonale , parcaje*** **, – aleile din interiorul**

zonelor parcelate cu o lungime de max. 25m vor avea o latime de minim 3,5m, iar pentru lungimi mai mari se asigura supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.
-Solicitare reglementare drum pe latura S-Vestica- identificat cu nr. Cad 60162- Drum public com. Paleu. Drumul se va reglementa la un profil de 9,00m
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304684
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18638 din 02.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 58376,documentație înaintată de beneficiar Iaz Alin Valentin

Văzând cererea cu nr. 12159 din 14.08.2025 adresata de domnul IAZ ALIN VALENTIN pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Obiectul studiului este reglementarea terenului cu nr. cad. 58376 pentru care se vor identifica reguli de amplasare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor precum și viitoarele echipări cu utilități edilitare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare, cât și de cerințele functionale, respectiv de Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru incinta terenului în studiu se propune:

SUPRAFAȚA TEREN 927,00 mp după cedarea terenului pt. lărgirea drumului comunal
FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ -O LOCUINȚĂ UNI SAU BIFAMILIALĂ IZOLATĂ
FUNCȚIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODĂRESTI
REGIM DE INĂLȚIME S(D)+P+E(M)
POT MAXIM 25 %
CUT MAXIM 0,7
RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 2,00 M. PE O LATURĂ
PE CEALALTĂ LATURĂ ÎN LIMITELE CODULUI CIVIL ȘI OMS 119/2014
SPATE 6,00 M.

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă.
În afara ariei de construbilitate este posibilă amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depăși înălțimea la streașină de max. 3,00 m, respectiv la coamă de max. 4,00 m.

Bilanţul teritorial se prezintă astfel:

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII	231,70 mp.	24,31%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	695,30 mp.	73,28%
ZONA DONATĂ DOMENIULUI PUBLIC PT CIRCULAŢII AUTO ŞI PIETONALE	26,00 mp.	2,41%
TOTAL ZONA STUDIATA	953,00 mp	100,00%

3.ACCESE SI CIRCULATII:

Terenul identificat cu nr.cad. 58376 are acces auto si pietonal pe latura N-Estica din nr. Cad CAD/CF 52128, care împreuna cu C.F/ Cad 54100 domeniu public al Comunei Paleu şi care are, în dreptul imobilului, profil transversal de aprox. 6,00 m, ambele cu categoria de folosintă „DRUM".

O suprafaţă de 26,00 mp se va dona Primăriei Paleu pentru lărgirea drumului comunal, drum public cu profil de 9.00 m.- respectiv LOT 1

4.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de acces la:- reţea alimentare cu apă din str. BELDICEANU - reţea energie electrică din str. BELDICEANU

Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; 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. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

-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, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; 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 studiere a solutiilor de energie alternativă.

-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;

-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

-Solicitare modificare limita de implantare de la 4.50m la 6,00m pe latura N-Estica pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.

-Solicitare modificare limita laterala min 3.50m pe o latura, conform RLU 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 2.1. ***Accese carosabile, pietonale , parcaje*** **, – aleile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de max. 25m vor avea o latime de minim 3,5m, iar pentru lungimi mai mari se asigura supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.**

-Solicitare reglementare drum pe latura S-Vestica- identificat cu nr. Cad 60162- Drum public com. Paleu. Drumul se va reglementa la un profil de 9,00m

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU C.I.F. 15304684 JUDEȚUL

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18015 din 25.11.2025

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad, **58376**

Ca urmare a cererii cu nr. 12159 din 14.08.2025, competat cu nr. 17551 din 18.11.2025 adresate de **IAZ ALIN VALENTIN**, cu domiciliul în

pentru **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN** jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 58376 în suprafață totală de 953 mp situat în sat Saldabagiu de Munte cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Paleu,Obiectul lucrării il constituie determinarea condițiilor de amplasare a unei locuințe și a anexelor aferente la cca 2,2 km de centrul localității, Construcțiile existente sunt aproape de amplasamentul luat in studiu. Accesul pietonal si auto se realizează in prezent pe drumul comunal cu profil de 9,00 m.

Obiectul studiului este reglementarea terenului cu nr. cad. 58376 pentru care se vor identifica reguli de amplasare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor precum și viitoarele echipări cu utilități edilitare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare, cât și de cerințele functionale, respectiv de Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată. Terenul studiat este în intravilan, la sud-vestul centrului localității. Funcțiunea propusă prin P.U.Z. este de locuire cu regim mic de înălțime.

Zona studiată este tangentială cu terenuri având funcțiune predominantă de locuire.

Limita zonei studiate:

- la nord - teren liber de construcții
- la sud - terenuri cu funcțiunea de locuire
- la est - drumul de acces
- la vest - teren liber de construcții

2.Regim juridic - Situatia terenului: teren INTRAVILAN, conf. PUG

Dreptul de proprietate:

1) IAZ ALIN VALENTIN, și

2) IAZ DENISA VALENTINA, ca bun comun, cota actuală 1/1 conform C.F. nr. **58376** și cu nr. Cad. **58376**

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

3.Regimul economic

Folosința actuală:- LIVADĂ - teren în suprafață de 953 mp, identificat cu nr. Cad. **58376,** înscris în C.F. **58376;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

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

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 4 Saldabagiu de Munte,subzona L3,

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/M), se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ ,

- POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri,

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

5. Echipare tehnico-edilitară

Terenul nu dispune de utilități. In zona nu sunt utilitati.

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

-Potrivit H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca **exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitude**.

6. Accese: Terenul identificat cu nr.cad. 58376 are acces auto si pietonal pe latura N-Estica din nr. Cad CAD/CF 52128, care împreuna cu C.F/ Cad 54100 domeniu public al Comunei Paleu și care are, în dreptul imobilului, profil transversal de aprox. 6,00 m, ambele cu categoria de folosintă „DRUM".

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com.Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad, **58376**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Obiectul studiului este reglementarea terenului cu nr. cad. 58376 pentru care se vor identifica reguli de amplasare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor precum și viitoarele echipări cu utilități edilitare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare, cât și de cerințele functionale, respectiv de Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru incinta terenului în studiu se propune:

SUPRAFAȚA TEREN 927,00 mp după cedarea terenului pt. lărgirea drumului comunal
FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ -O LOCUINȚĂ UNI SAU BIFAMILIALĂ IZOLATĂ
FUNCȚIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODĂRESTI
REGIM DE INĂLȚIME S(D)+P+E(M)
POT MAXIM 25 %
CUT MAXIM 0,7
RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 2,00 M. PE O LATURĂ
PE CEALALTĂ LATURĂ ÎN LIMITELE CODULUI CIVIL ȘI OMS 119/2014

SPATE 6,00 M.

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă .

În afara ariei de construbilitate este posibilă amplasarea de anexe gospodăreşti cu respectarea Codului Civil şi cu conditia de a nu depăşi înălţimea la streaşină de max. 3,00 m, respectiv la coamă de max. 4,00 m.

Bilanţul teritorial se prezintă astfel:

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII	231,70 mp.	24,31%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	695,30 mp.	73,28%
ZONA DONATĂ DOMENIULUI PUBLIC PT CIRCULAŢII AUTO ŞI PIETONALE	26,00 mp.	2,41%
TOTAL ZONA STUDIATA	953,00 mp	100,00%

ACCESE SI CIRCULATII:

Terenul identificat cu nr.cad. 58376 are acces auto si pietonal pe latura N-Estica din nr. Cad CAD/CF 52128, care împreuna cu C.F/ Cad 54100 domeniu public al Comunei Paleu şi care are, în dreptul imobilului, profil transversal de aprox. 6,00 m, ambele cu categoria de folosintă „DRUM".

O suprafaţă de 26,00 mp se va dona Primăriei Paleu pentru lărgirea drumului comunal, drum public cu profil de 9.00 m.- respectiv LOT 1

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de acces la:- reţea alimentare cu apă din str. BELDICEANU - reţea energie electrică din str. BELDICEANU

Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; 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. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

OBSERVAŢII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. 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.

Art 2. 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.

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; 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 studiere a solutiilor de energie alternativă.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18014...din.25.11.2025

Art 4. Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

Art 5. Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

Art 6. Solicitare modificare limita de implantare de la 4.50m la 6,00m pe latura N-Estica pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.

Art 7. Solicitare modificare limita laterala min 3.50m pe o latura, **conform RLU 2. Reguli cu privire la ~~asigurarea acceselor obligatorii~~** 2.1. *Accese carosabile, pietonale , parcaje ,* **– aleile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de max. 25m vor avea o latime de minim 3,5m, iar pentru lungimi mai mari se asigura supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.**

Art 8. Solicitare reglementare drum pe latura S-Vestica- identificat cu nr. Cad 60162- Drum public com. Paleu. Drumul se va reglementa la un profil de 9,00m

Art 9. Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Achitat taxa de **100 lei**, conform Chitanței nr.**7513** din **14 august 2025**

Tehnoredactat
But Alexandru-Șerban

L.S.....

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

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 12355 din 01.10.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 786 din 01.10.2025

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **IAZ ALIN VALENTIN**, cu domiciliul înregistrată cu nr. 205 din 14.01.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, identificat prin CF- **58376** cu nr. Cadastral **58376**.

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) IAZ ALIN VALENTIN, și

2) IAZ DENISA VALENTINA, ca bun comun, cota actuală 1/1 conform C.F. nr. 58376 și cu nr. Cad. 58376

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

LIVADĂ - teren în suprafață de 953 mp, identificat cu nr. Cad. 58376, înscris în C.F. **58376;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

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.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

■ D.T.A.C.-etapa 2 ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
☐ Aviz Drumuri Județene
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Aviz TRANSGAZ (etapa 1)
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z (etapa 1)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz tehnic de racordare - CAO
■ Aviz tehnic de racordare - DEER

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.-etapa 1

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

■ Studiu geotehnic

■ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată funcție de fezabilitatea acestora din punct de veder tehnic, economic și al mediului înconjurător.

■ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticală si modul de scurgere al apelor pluviale

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **9 lei**, conform chitanței nr. **7634** din **21 aug. 2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANEMARIE
ORADEA, STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C
CUI 20209002
0737 040685 szabo_anemari@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE
STUDIU DE INIȚIERE
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN SĂLDAGAGIU DE MUNTE , NR CAD 58376

1. **INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN SĂLDAGAGIU DE MUNTE , NR CAD 58376, JUD. BIHOR

Beneficiar: IAZ ALIN VALENTIN, IAZ DENISA VALENTINA
Proiectant: B.I.A. SZABO ANE MARIE
Faza: STUDIU DE INIȚIERE

2. MOTIVATIA INVESTITIEI

Terenul se află într-o zonă în care există deja parcelări și construcții pentru locuințe.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată dezvoltării locuirii, fiind la cca 2.2 km. de nucleul comunității.

Obiectivele investiției:

1.1.1. Valorificarea terenului

1.1.2. Sistematizarea armonioasă a zonei, precum și creerea de funcțiuni care sa satisfacă cerințele populației aflată în expansiune

1.1.3. Atragerea către bugetul localității a unor fonduri suplimentare prin impozitarea noilor locuințe și investiții

1.1.4. Prin actuala investiție se ridică gradul de confort al comunității și ajută la dezvoltarea durabilă a localității

3.OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

Prezenta documentație a fost elaborată având in vedere solicitarea beneficiarilor inițiatori IAZ ALIN VALENTIN, IAZ DENISA VALENTINA. Obiectul lucrării il constituie determinarea condițiilor de amplasare a unei locuințe și a anexelor aferente la cca 2,2 km de centrul localității. Construcțiile existente sunt aproape de amplasamentul luat in studiu. Accesul pietonal si auto se realizează in prezent pe drumul comunal cu profil de 9,00 m.

Obiectul studiului este reglementarea terenului cu nr. cad. 58376 pentru care se vor identifica reguli de amplasare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor precum și viitoarele echipări cu utilități edilitare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare, cât și de cerințele functionale, respectiv de Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată.

Prevederile tehnice sunt studiate în documentație și vor avea caracter obligatoriu în cadrul proiectelor de execuție, necesare pentru obtinerea autorizațiilor de construire a caselor de locuit pe parcelele din P.U.Z.

Documentația va fi supusă spre aprobare Consiliuuil Local al comunei PALEU și a organismelor competente interesate.

S-a întocmit o documentație tehnică topo-cadastrală pentru înscrierea corpului de proprietate în Cartea Funciară cu caracter nedefinitiv conform Legii 7/1996, deci există plan cadastral de amplasare și dezmembrare a bunului imobil (suport topografic la zi).

Este necesară întocmirea studiilor geotehnice pentru construcțiile cu caracter definitiv ce se vor proiecta pe viitor. In această zonă se va cauta a propune o arhitectură specifică, echilibrată și de bun simț în cadrul acestei zone din județul Bihor. Parcelele luate în studiu sunt înconjurate de terenuri agricole și locuințe, probleme de arhitectură și urbanism nu se pun, dar proiectele în viitor pot fi individualizate și personalizate și supravegeată evoluția și realizarea concretă a construcțiilor.

4.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Terenul studiat este în intravilan, la sud-vestul centrului localității. Funcțiunea propusă prin P.U.Z. este de locuire cu regim mic de înălțime.

Zona studiată este tangențială cu terenuri având funcțiune predominantă de locuire.

Limita zonei studiate:

- la nord - teren liber de construcții
- la sud - terenuri cu funcțiunea de locuire
- la est - drumul de acces
- la vest - teren liber de construcții

Necesitățile de dezvoltare a incintei și a zonei conduc la obligativitatea reglementării funcționale a terenului în studiu prin extinderea zonei predominante de locuire.

4.2 Prevederi ale P.U.G

Unitatea teritorială de referință este dată de P.U.G. și este UTR – L 3 a cărui condiții le preia. Astfel propunerile prevăzute sunt impuse de prevederile din PUG privind circulatiile, forma și mobilarea parcelelor.

Construcțiile ce se vor executa pe parcela studiată, prin amplasarea lor vor respecta distanțele minime generale admise pentru amplasarea caselor de locuit în sistem izolat și/sau cuplat, atât lateral față de vecinătăți cât și față de axul drumului, propus si existent. Amplasarea acestora vor respecta prevederile Codului Civil și OMS 119/2014.

4.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are condiții de fundare bune iar dezvoltarea zonei nu este afectată de caracteristici de relief, climă, hidrografie etc. Cadrul natural simplu rural, fără denivelații și vegetații semnificative impune prevederea plantațiilor in curte, ridicând calitatea urbanistic-peisajistică a acestei zone cu o încadrare cât mai corespunzatoare în sit.

Calitatea și simplitatea construcțiilor se vor realiza în funcție de condițiile de fundare a terenului, originalitatea spațiilor plantate conform condițiilor de clim.. Adaptarea și grija pentru coerență și integrarea armonioasă în mediul înconjurător, respectul vecinătăților vor fi reguli pe care beneficiarul va trebui sa le respecte.

Trebuie accentuată importanța conservării, dezvoltării și valorificării potențialului natural al zonei prin:

- protecția mediului înconjurator de noxe poluante,
- dezvoltarea plantațiilor cu arbori, arbusti și zone verzi,
- protecția sanitară în incintă și vecinatăti,
- interzicerea poluării factorilor de mediu ca : sol, aer, apă, etc

4.4 Modernizarea circulatiei.

Incinta studiată are acces și front reglementat din punct de vedere juridic la drum comunal cu un profil de 9.00 m., prin intermediul căruia se asigură legătura cu localitatea, la o distanță de cca. 2.2 km de centrul localității. Accesul auto se va face direct pe lot.

In functie de posibilitățile economice prevăzute in viitor, conform prevederilor P.U.G. Paleu și localitățile apartinătoare în domeniul circulației se poate vorbi de modernizarea și completarea arterelor de circulație la drum carosabil și pietonal.

4.5.Zonificare funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Măsuratorile topografice pun in evidență un teren compact de 953.00 mp. format dintr-un număr cadastral, fără diferențe de nivel.

Din punct de vedere PUG zona este situată in intravilanul localității Săldăbagiu de Munte. Nu există elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

Zona studiată este cu funcțiune predominantă de locuire incadrata ca atare in PUG, respectiv Zona functionala L 3 -zona cu locuințe și funcțiuni complementare.

Conform regulamentelor generale de urbanism construcțiile propuse vor fi în regim maxim S(D)+P+1E(M).

O suprafață de 26.00 mp se va dona Primăriei Paleu pentru lărgirea drumului comunal, drum public cu profil de 9.00 m.

Constructiile ce se vor executa pe această parceă vor fi retrase de la limita mejdiei laterale și spate cu respectarea distanței impusă de normele din domeniu privitoare la distanțe ce pot deveni obligatorii față de vecinătăți (Codul civil).

Zona de alimiament a constructiilor - 4,0 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

Zona rezervată constructiilor incepe la 8,5 m din axul drumului propus cu profil de 9,0 m.

Regimul de înălțime propus este suficient pentru funcționarea unor case de tip rural cu subsol(S) sau demisol(D) + parter(P)+ etaj (E) sau mansarda(M) -S(D)+P+1E(M)

Suprafata construită a casei pe lotul propus va fi de un maxim de 231,70 mp si aria desfasurata va fi de maxim 695,25 mp.

Conform elementelor existente determinante, amplasarea construcțiilor pe parcelele studiate se va realiza așa cum sunt prezentate pe planșa 3/U – planșa de reglementări urbanistice.

Asigurarea cu spații verzi se va realiza cu plantații noi.

Pentru terenul in studiu, conform PUG:

1. POT max. 25%
2. CUT max 0.7
3. regim maxim de înălțime D+P+E(M)
4. parcaj obligatoriu: 1 loc/teren

Pentru incinta terenului în studiu se propune:

SUPRAFAȚA TEREN 927,00 mp după cedarea terenului pt. lărgirea drumului comunal
FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ -O LOCUINȚĂ UNI SAU BIFAMILIALĂ IZOLATĂ
FUNCȚIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODĂRESTI
REGIM DE INĂLȚIME S(D)+P+E(M)
POT MAXIM 25 %
CUT MAXIM 0,7
RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.
LATERALE MIN 2,00 M. PE O LATURĂ
PE CEALALTĂ LATURĂ ÎN LIMITELE CODULUI CIVIL ȘI OMS 119/2014
SPATE 6,00 M.

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă.

În afara ariei de construbilitate este posibilă amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depăși înălțimea la streașină de max. 3,00 m. respectiv la coamă de max. 4,00 m.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	suprafete	Procent din totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII	231,70 mp.	24,31%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	695,30 mp.	73,28%

ZONA DONATĂ DOMENIULUI PUBLIC PT CIRCULATII AUTO ȘI PIETONALE	26.00 mp.	2.41%
TOTAL ZONA STUDIATA	953.00 mp	100.00%

4.5. Zone de siguranță

Nu este cazul

4.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de acces la:

- rețea alimentare cu apă din str. BELDICEANU
- rețea energie electrică din str. BELDICEANU

4.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, loturile studiate nu constituie sursă de poluare de nici un fel, fiind asigurate de rețele de apă și energie electrică. Pentru rezolvarea apelor reziduale se va construi un rezervor vidanjabil.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau al ariilor sau siturilor protejate arheologic, acest lucru urmând sa fie confirmat prin obținerea avizului Agenției de protecție a mediului Bihor

4.8. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, noile investiții vor beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare în sistem centralizat. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deșeurile vor fi depozitate în incinta și colectate de către o firmă specializată.

In vederea construirii se va face studiu geotehnic.

4.9. Obiective de utilitate publică – circulația auto și pietonală

Cu acces direct din drumul comunal s-a propus lărgirea acestuia la un profil stradal de 9,00 mp. și care va avea statut de drum public. Organizarea circulației se va face prin accederea directă din acest traseu de circulație prin accesele în zona locurilor de parcare pentru autoturisme pe proprietate. De asemenea s-a urmărit organizarea circulației pietonale prin creerea de trasee pietonale distincte. Acestea sunt detaliate și în partea desenată - planșa reglementări (profile de drum).

5. <u>CONCLUZII</u>

Propunerile, se vor corela cu elementele regulamentului de urbanism prevăzute în P.U.G.-ul existent al localității Săldăbagiu de Munte. Documentația va fi supusă spre aprobare organismelor competente interesate, respectiv Comisia Județeană de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Consiliul Local Paleu.

Se propune amplasarea pentru locuințe și a anexelor aferente.

Din punct de vedere al integrării și armonizării cu situația existentă în localitate, cadrul natural simplu rural obligă prevederea locuinttelor (caselor) uni sau bifamiliale, izolate, cu spații verzi, plantări arbori, mici gospodării.

Din punct de vedere ecologic se propune dezvoltarea spațiilor verzi, excluderea activităților de poluare a aerului, solului, apelor subterane, recuperarea terenurilor degradate. Din punct de vedere al aspectului urbanistic – arhitectural al clădirilor care se vor construi cu caracter definitiv, vor respecta în mod maxim posibil caracterul specific acestei zone a județului Bihor.

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului localității Săntandrei pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi :

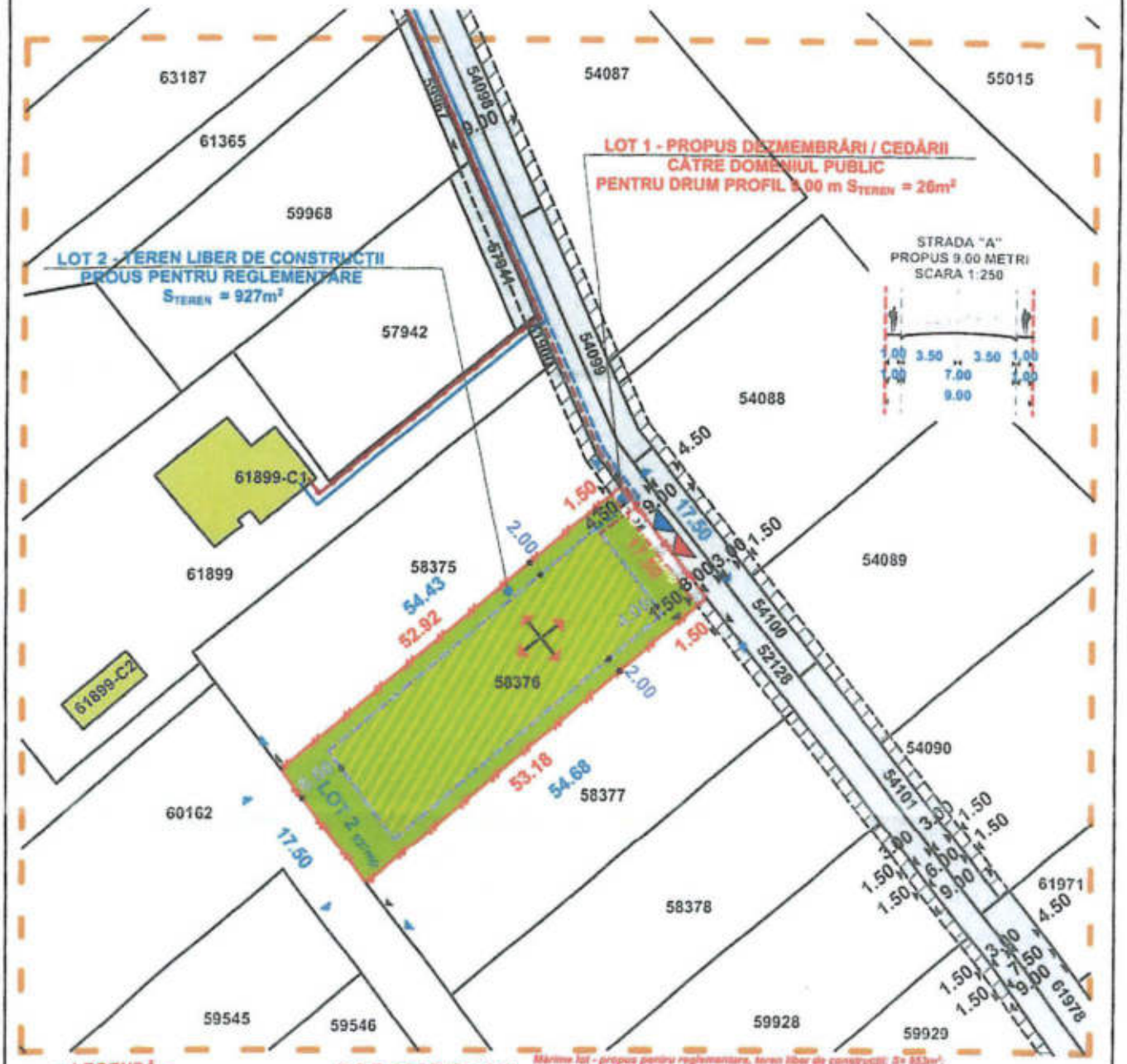
- construirea noilor obiective
- extinderea rețelelor edilitare
- realizarea căilor de comunicatie și a parcajelor necesare
- realizarea spațiilor verzi necesare protetției mediului

Prioritățile de intervenție vor fi în realizarea căilor de circulație și a rețelelor edilitare în completarea fondului construit.

Intocmit,
Arh. Szabo Ane Marie

LUCRARE: - P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN Loc. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, Nr.Cad. 58376, Com. PALEU, Jud. BIHOR.

STUDIU DE INIȚIERE



~ LEGENDĂ ~

- ZONA ÎN STUDIU
- LIMITA PARCELEI ÎN STUDIU S TEREN = 953mp NR. CAD. 58376
- LIMITE TOPOGRAFICE PARCELARE PROPUSE
- ZONA DE IMPLANTARE PROPUSĂ PENTRU LOCUIRE
- LOT 1 - TEREN PROPUS DEZMEMBRARI/CEDĂRI DOMENIULUI PUBLIC PENTRU REGLEMENTARE PROFIL STRADAL 9.00m STRADA "A" S TEREN = 26m²
- LOT 2 - PARCELA PROPUSA LIBERA DE CONSTRUCȚII (DUPĂ CEDARE LOT 1) - S TEREN =927m²
- DIRECȚIA COAMELOR
- ACCES AUTO PIETONAL PROPUS
- CLĂDIRI EXISTENTE - LOCUIRE
- TERENURI LIBERE SAU CU CONSTRUCȚII
- DRUMURI DE ACCES EXISTENT
- ZONE PROPUSE CĂTRE CEDARE ÎN AFARA TERENULUI ÎN STUDIU PENTRU REGLEMENTARE PROFIL STRADAL 9.00m
- LIMITE CADASTRALE
- NUMERE CADASTRALE/TOPOGRAFICE EXISTENTE

~ UTILITĂȚI ~

- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ - EXISTENT
- REȚEA DE APĂ CANAL - EXISTENT
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ LEA - BRANȘAMENT PROPUS
- REȚEA DE APĂ-CANAL - BRANȘAMENT PROPUS

P.O.T. PROPUS = 25%
C.U.T. PROPUS = 0,75

Mărime lot - propus pentru reglementare, teren liber de construcții: S= 953m².
Alcătuit din NR.CAD. 58376 care va fi dezmembrat în 2 de loturi:
• LOT 1(propus către cedare/donare către domeniul public) / S= 26m²;
- teren propus către cedare/donare pt. reglementare profil stradal 9.00m (STRADA "A")
• LOT 2(după cedare LOT 1 dezmembrat)
- terenuri libere de construcții S= 927m², propus pt. reglementare
• P.O.T. max = 30%;
• C.U.T. = 0,75;
• Mărime lot: - minim 500 mp;
• Regim de înălțime: S(D)+P+1E(M)
• Retrageri stradă: - minim 4,50 m;
• Retrageri laterală: - minim 2,00 m pe o latură;
• Retragere spate: - minim 6,00 m;
• Parcaje: - minim 1 loc pe lot / locuință;
• Amplasare anexelor gospodărești este posibilă în spatele parcelei și în afara arei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă la streașina de +2.00m și cota maximă coamă de +4.00m, iar în situația în care anexa are calcan spre vecinătățile laterale calcan=3.50m; grajdurile se vor amplasa cu retrageres de min. 6.00m de la limita de proprietate pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

Verificat	De către	Referat	Data	Cerința	Semnătura

BIROU INDIVIDUAL ARH. SZABO ANE MARIE ORADEA , STR. GHEORGHE DOJA NR. 99/C CUI 20209002 0737 040685, szabo_anemari@yahoo.com	Beneficiar: IAZ ALIN-VALENTIN IAZ DENISA-VALENTINA
Coordonator: arh. Szabo Ane Marie Proiectat: arh. Szabo Ane Marie Întocmit: arh. Szabo Ane Marie	Locația: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ, REZERVOR VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE Loc. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE, Nr.Cad. 58376, Com. Paleu, Jud. BIHOR
Scara: 1 : 500 Data: AUG. 2025	Faza: STUDIU INIȚIERE PLAN DE SITUAȚIE PROPUNERE Nr. pag.: 3/U