ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 56 din 26.03.2026
privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana

Văzând raportul de specialitate nr. 3487 din 03.03.2026, referatul de aprobare nr. 3825 din 10.03.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 3826 din 10.03.2026

Având în vedere cererea cu nr. 3162 din 26.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 3827/10.03.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
- zonificarea funcțională propusă.
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

FUNCTIUNI: Locuință individuală sau locuințe cuplate și anexele acestora , funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, piscină etc.)

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

SUPRAFATĂ ZONA STUDIATA (masurat):10044 mp SUPRAFATA NR.CAD. 52283 (masurat)= 5022 mp SUPRAFATĂ NR.CAD.52284 (masurat)= 5022 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=8930mp	88.90%
S. L1: zona cu locuinte existente, cu trama stradala constituita = 1114mp	11.10%
S.TOTAL TEREN= 10044mp	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradala const. pe baza de P.U.Z. sau P.U.D.=0mp	00.00%
S. L1: Zona de locuinte individuale si functiuni complementare = 10044mp	100%
S.TOTAL TEREN = 10044mp	100%

3.REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L1- Zona de locuinte individuale si functiuni complementare
Suprafete loturi propuse :-Lot 1- 10044 mp lot construibil
Suprafata minima parcela :700 mp
Utilizari admise : **Locuinte individuale sau locuinte cuplate (maxim doua constructii principale) si anexele acestora, functiuni complementare locuirii (anexe gospodaresti, constructii destinate parcajelor,etc)**
Conditii pentru dezmembrare teren : Loturile rezultate trebuie sa aiba front la drum public, latime minim 12 m, forma regulata, suprafata minima : 700 mp
În cazul în care nu sunt respectate conditiile impuse pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de catre Primaria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrarii terenului.
Retrageri aliniament: min. 12.00 m - la corp principal
Retrageri laterale: min 3.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari și completari ulterioare
Retragere posterioara: la 100 m de la limita de proprietate de la strada - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.
Distanta între cladiri: va fi mai mare sau egala cu jumatate din înăltimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai putin de 3.00 m.
Regim de înaltime: maxim S(D)+P +E/M, maxim 3 nivele-H maxim = 12.00 m
H maxim cornisă cladire principală - 10.00 m
H maxim cornisa cladire secundara -3.50 m
Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenunlui
P.O.T -maxim 35%
C.U.T.-maxim 1.00
Minim 1 loc de parcare / unitate locativă
Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti, piscina etc.
S. maxima anexe : 100 mp.

4.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinaatea retelelei electrice de joasa tensiune, impunând o distanta de siguranta de 12.00 m. Cladirile propuse se vor racorda la retelele edlitare existente.

Utilitătile ce vor deservi cladirile vor fi rezolvate astfel:
- **apa potabilă:** allmentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa existentă în proximitatea terenurilor studiate.
- **canalizare:** apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare existenta a localitatii
- **apele pluviale** se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate în reteaua de apă

pluvială existentă.
- **alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordul la linia de joasa tensiune existenta în proximitatea zonei studiate.
- **telefonie/internet** se va face prin racordul la reteaua existenta în zonă.
- **gaz** se va face prin racordul la reteaua existentă în zonă (daca este cazul).
Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica 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.**

5.ACCESUL:
Se pastreaza profil stradal de 9.00 m în dreptul parcelelor studiate (conf. C.U. 427 din 06.05.2025). Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autoritării publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. 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 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 fațade, socluri şi 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 aceştia 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 propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare specificare regim de inaltime la anexe- Parter

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SZEBENI JOZSEF-ZSOLT

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.56/26.03.2026			
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	26.03.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	26.03.2026	
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.3827 din 10.03.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 10.03.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 10.03.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.3826/10.03.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana,** referatul de aprobare nr.3825/10.03.2026 și raportul de specialitate nr.3487/12.01.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii martie, 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 CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana

Publicat la data de : 10.03.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 10.03.2026 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 CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 3826/10.03.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 23.03.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana**

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.3826.din.10.03.202..6

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana

Văzând cererea cu nr. 3162 din 26.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284 și raportul de specialitate nr. 3487/03.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:
- zonificarea funcțională propusă.
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

FUNCTIUNI: Locuință individuală sau locuințe cuplate și anexele acestora , funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, piscină etc.)

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

SUPRAFATĂ ZONA STUDIATA (masurat):10044 mp SUPRAFATA NR.CAD. 52283 (masurat)= 5022 mp SUPRAFATĂ NR.CAD.52284 (masurat)= 5022 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=8930mp	88.90%
S. L1: zona cu locuinte existente, cu trama stradala constituita = 1114mp	11.10%
S.TOTAL TEREN= 10044mp	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradala const. pe baza de P.U.Z. sau P.U.D.=0mp 00.00%

S. L1: Zona de locuinte individuale si functiuni complementare = 10044mp 100%
S.TOTAL TEREN = 10044mp 100%

3.REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L1- Zona de locuinte individuale si functiuni complementare
Suprafete loturi propuse :-Lot 1- 10044 mp lot construibil
Suprafata minima parcela :700 mp
Utilizari admise : **Locuinte individuale sau locuinte cuplate (maxim doua constructii principale) si anexele acestora, functiuni complementare locuirii (anexe gospodaresti, constructii destinate parcajelor,etc)**
Conditii pentru dezmembrare teren : Loturile rezultate trebuie sa aiba front la drum public, latime minim 12 m, forma regulata, suprafata minima : 700 mp
În cazul în care nu sunt respectate conditiile impuse pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de catre Primaria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrarii terenului.
Retrageri aliniament: min. 12.00 m - la corp principal
Retrageri laterale: min 3.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari și completari ulterioare
Retragere posterioara: la 100 m de la limita de proprietate de la strada - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.
Distanta între cladiri: va fi mai mare sau egala cu jumatate din înăltimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai putin de 3.00 m.
Regim de înaltime: maxim S(D)+P +E/M, maxim 3 nivele-H maxim = 12.00 m
H maxim cornisă cladire principală - 10.00 m
H maxim cornisa cladire secundara -3.50 m
Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenunlui
P.O.T -maxim 35%
C.U.T.-maxim 1.00
Minim 1 loc de parcare / unitate locativă
Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti, piscina etc.
S. maxima anexe : 100 mp.

4.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinaatea retelelei electrice de joasa tensiune, impunând o distanta de siguranta de 12.00 m. Cladirile propuse se vor racorda la retelele edlitare existente.

Utilitătile ce vor deservi cladirile vor fi rezolvate astfel:
- **apa potabilă:** allmentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa existentă în proximitatea terenurilor studiate.
- **canalizare:** apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare existenta a localitatii
- **apele pluviale** se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate în reteaua de apă pluvială existentă.
- **alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordul la linia de joasa tensiune existenta în proximitatea zonei studiate.
- **telefonie/internet** se va face prin racordul la reteaua existenta în zonă.
- **gaz** se va face prin racordul la reteaua existentă în zonă (daca este cazul).

Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica 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.**

5.ACCESUL:

Se pastreaza profil stradal de 9.00 m în dreptul parcelelor studiate (conf. C.U. 427 din 06.05.2025). Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

-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 propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare specificare regim de inaltime la anexe- Parter

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALI
CUI 15[illegible]
JUDEŢUL [illegible]

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3825 din 10.03.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, documentație înaintată de beneficiar Anghel Ioana

Văzând cererea cu nr. 3162 din 26.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284 și raportul de specialitate nr. 3487/03.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Având în vedere 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 CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

- zonificarea funcțională propusă.
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

FUNCTIUNI: Locuință individuală sau locuințe cuplate și anexele acestora , funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, piscină etc.)

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

SUPRAFATĂ ZONA STUDIATA (masurat):10044 mp SUPRAFATA NR.CAD. 52283 (masurat)= 5022 mp SUPRAFATĂ NR.CAD.52284 (masurat)= 5022 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=8930mp	88.90%
S. L1: zona cu locuinte existente, cu trama stradala constituita = 1114mp	11.10%
S.TOTAL TEREN= 10044mp	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradala const. pe baza de P.U.Z. sau P.U.D.=0mp	00.00%
S. L1: Zona de locuinte individuale si functiuni complementare = 10044mp	100%
S.TOTAL TEREN = 10044mp	100%

3.REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L1- Zona de locuinte individuale si functiuni complementare
Suprafete loturi propuse :-Lot 1- 10044 mp lot construibil
Suprafata minima parcela :700 mp
Utilizari admise : **Locuinte individuale sau locuinte cuplate (maxim doua constructii principale) si anexele acestora, functiuni complementare locuirii (anexe gospodaresti, constructii destinate parcajelor,etc)**
Conditii pentru dezmembrare teren : Loturile rezultate trebuie sa aiba front la drum public, latime minim 12 m, forma regulata, suprafata minima : 700 mp
În cazul în care nu sunt respectate conditiile impuse pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de catre Primaria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrarii terenului.
Retrageri aliniament: min. 12.00 m - la corp principal
Retrageri laterale: min 3.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari și completari ulterioare
Retragere posterioara: la 100 m de la limita de proprietate de la strada - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.
Distanta între cladiri: va fi mai mare sau egala cu jumatate din înăltimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai putin de 3.00 m.
Regim de înaltime: maxim S(D)+P +E/M, maxim 3 nivele-H maxim = 12.00 m
H maxim cornisă cladire principală - 10.00 m
H maxim cornisa cladire secundara -3.50 m
Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenunlui
P.O.T -maxim 35%
C.U.T.-maxim 1.00
Minim 1 loc de parcare / unitate locativă
Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti, piscina etc.
S. maxima anexe : 100 mp.

4.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinaatea retelelei electrice de joasa tensiune, impunând o distanta de siguranta de 12.00 m. Cladirile propuse se vor racorda la retelele edlitare existente.

Utilitătile ce vor deservi cladirile vor fi rezolvate astfel:
- **apa potabilă:** allmentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa existentă în proximitatea terenurilor studiate.
- **canalizare:** apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare existenta a localitatii
- **apele pluviale** se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate în reteaua de apă pluvială existentă.
- **alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordul la linia de joasa tensiune existenta în proximitatea zonei studiate.
- **telefonie/internet** se va face prin racordul la reteaua existenta în zonă.
- **gaz** se va face prin racordul la reteaua existentă în zonă (daca este cazul).

Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica 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.**

5.ACCESUL:

Se pastreaza profil stradal de 9.00 m în dreptul parcelelor studiate (conf. C.U. 427 din 06.05.2025). Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

-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 propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare specificare regim de inaltime la anexe- Parter

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3487 din 03.03.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284

Ca urmare a cererii cu nr. 3162 din 26.02.2026, adresate de **ANGHEL IOANA** cu domiciliul în com.

pentru **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 52283, 52284 situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în suprafață totală de 10044 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafata totaa masurata de 10044 mp, si este alcatuita din parcelele cu nr. cad. 52283 si nr. cad. 52284.

Acestea sunt situate în vecinatatea drumului public Gheorghe Doja nr. cad. 183671 (conform C.U. nr. 427/06.05.2025), cu acces auto si pietonal din acesta.

Ele se încadrează în UTR 6 Săldăbagiu de Munte în următoarele subzone: L1 - zona cu locuinte existente, cu trama stradala constituita (partea de sud a terenurilor) si partial L2 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala constituita pe baza de P.U.Z. sau P.U.D.(partea de nord a terenurilor).

Vecinatatile terenurilor sunt:
la Nord- parcele cu nr. cad.943, 944, 56767 si 946 (în proprietate privata);
la Sud - str. Gheorghe Doja - drum public cu nr. cad. 183671 (proprietate publica - Primaria
la Est-parcele cu nr. topo. 1048/2si nr. topo. 1042 (proprietate privata);
la Vest-parcela cu nr. cad. 1040 li nr. topo 1038 (proprietate privata).

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) ANGHEL IOANA,

2) ANGHEL DUMITRU-MARCEL, ca bun comun, conform extrasului de carte funciară **52283 și 52284 cu nr. cadastral 52283 și 52284.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

Subzona partial L2 - DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

4. Regimul tehnic

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

– terenul este situat în UTR 6 Saldabagiu de Munte, subzona partial L1(partea de sud a terenurilor) si partial L2(partea de nord a terenurilor).

Reglementari L1- zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/ M)
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- se respectă aliniamentul existent
- POT max = 35 %, CUT max = 1,00, suprafata parcele minim = 300 mp, front stradă – minim 12 metri

Reglementari L2- zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD
- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E/ M)
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri
- parcaj obligatoriu min.1 loc / locuință.

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

5. Utilităţi: terenurile nu dispune de utilitati. Exista posibilitate de extinderi de retele de rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apa/ canal-CAO, gaz de la furnizor. **Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.**

6. Circulaţia: Accesul pietonal si auto existent se realizează prin drumul public identificat cu nr.cad. 183671. Drumul identificat cu nr.cad. 183671 are un profil stradal de 9.00 m (conf. C.U. 427 din 06.05.2025), iar din acesta se realizează accesul pe parcelele cu nr.cad. 52283 si 52284.- **Drumul se gaseste in administrarea Consiliului Judetean Bihor.**

În dreptul parcelelor nu se propun lărgiri ale profilului stradal existent,
Pe terenurile studiate se propune amenajarea de minim un loc de parcare/unitate de locuit

- 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 servitute**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUŞI SPRE APROBARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52283, 52284

PRIN PUZ SE PROPUNE:
- zonificarea funcțională propusă.
- retragerile față de frontul stradal şi față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația şi regimul juridic al terenului şi dezvoltarea infrastructurii edilitare.

FUNCTIUNI: Locuință individuală sau locuințe cuplate şi anexele acestora , funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodăreşti, construcții destinate parcajelor, piscină etc.)

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

SUPRAFATĂ ZONA STUDIATA (masurat):10044 mp SUPRAFATA NR.CAD. 52283 (masurat)= 5022 mp SUPRAFATĂ NR.CAD.52284 (masurat)= 5022 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=8930mp	88.90%
S. L1: zona cu locuinte existente, cu trama stradala constituita = 1114mp	11.10%
S.TOTAL TEREN= 10044mp	100.00%

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3487 din 03.03 .2026

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. L2: zona de loc. propusa, cu tramă stradala const. pe baza de P.U.Z. sau P.U.D.=0mp	00.00%
S. L1: Zona de locuinte individuale si functiuni complementare = 10044mp	100%
S.TOTAL TEREN = 10044mp	100%

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa : L1- Zona de locuinte individuale si functiuni complementare
Suprafete loturi propuse :-Lot 1- 10044 mp lot construibil
Suprafata minima parcela :700 mp
Utilizari admise : **Locuinte individuale sau locuinte cuplate (maxim doua constructii principale) si anexele acestora, functiuni complementare locuirii (anexe gospodaresti, constructii destinate parcajelor,etc)**
Conditii pentru dezmembrare teren : Loturile rezultate trebuie sa aiba front la drum public, latime minim 12 m, forma regulata, suprafata minima : 700 mp
În cazul în care nu sunt respectate conditiile impuse pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de catre Primaria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrarii terenului.
Retrageri aliniament: min. 12.00 m - la corp principal
Retrageri laterale: min 3.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificari și completari ulterioare
Retragere posterioara: la 100 m de la limita de proprietate de la strada - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.
Distanta între cladiri: va fi mai mare sau egala cu jumatate din înăltimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai putin de 3.00 m.
Regim de înaltime: maxim S(D)+P +E/M, maxim 3 nivele-H maxim = 12.00 m
H maxim cornisă cladire principală - 10.00 m
H maxim cornisa cladire secundara -3.50 m
Spatii verzi: min. 40 % din suprafata totala a terenunlui
P.O.T -maxim 35%
C.U.T.-maxim 1.00
Minim 1 loc de parcare / unitate locativă
Constructii secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodaresti, piscina etc.
S. maxima anexe : 100 mp.

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinaatea retelelei electrice de joasa tensiune, impunând o distanta de siguranta de 12.00 m.
Cladirile propuse se vor racorda la retelele edlitare existente.
Utilitătile ce vor deservi cladirile vor fi rezolvate astfel:
- **apa potabilă:** allmentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de apa existentă în proximitatea terenurilor studiate.
- **canalizare:** apele uzate menajere se vor colecta si evacua prin racord la reteaua de canalizare existenta a localitatii
- **apele pluviale** se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si vor fi dirijate în reteaua de apă pluvială existentă.
- **alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordul la linia de joasa tensiune existenta în proximitatea zonei studiate.
- **telefonie/internet** se va face prin racordul la reteaua existenta în zonă.
- **gaz** se va face prin racordul la reteaua existentă în zonă (daca este cazul).

Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica 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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3487.....din.03.03.....2026

ACCESUL: Se pastreaza profil stradal de 9.00 m în dreptul parcelelor studiate (conf. C.U. 427 din 06.05.2025). Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

---

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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. Faţadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. 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.

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 fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Art 3. 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 aceştia 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.

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 propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

Art 6. Solicitare specificare regim de inaltime la anexe- Parter

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **1333** din **26 februarie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

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

L.S..

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3162...din.26.02.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul ANGHEL IOANA

C.N.P | reprezentant al —

cu (sediul) domiciliul în județul

str. obil —, în

conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

având destinația

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat SĂLDĂBAGIU DE MUNTE

pe strada —, nr. —, bl. —, ap. —, nr. TOPO / CAD 52283, 52284.

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:
Durata de completare a formularului: 5 min.
Scopul completării.**AVIZ INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Data
26.02.2026

Semnătura

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

nr. c
e-mail

NOTĂ DE INFORMARE
Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Nr. 5259 din 06.05.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 427 din 06.05.2025

În scopul: **CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE**

Ca urmare a cererii adresate de **ANGHEL IOANA** cu domiciliul în com. , înregistrată cu nr. 5259 din 01.04.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldabagiu de Munte, jud. Bihor, identificat prin C.F. 52283 și 52284 cu nr. Cadastral 52283 și 52284,

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) ANGHEL IOANA,
2) ANGHEL DUMITRU-MARCEL, ca bun comun, conform extrasului de carte funciară **52283 și 52284 cu nr. cadastral 52283 și 52284.**

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
Subzona partial L2 - DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - teren în suprafață de 5022 mp(suprafata masurata)/5479 mp(din acte), categoria de folosință „LIVADA", teren identificat cu nr. CAD 52283 înscris în CF 52283.
- teren în suprafață de 5022 mp(suprafata masurata)/8367 mp(din acte), categoria de folosință „LIVADA", teren identificat cu nr. CAD 52284 înscris în CF 52284.

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:**subzona partial L1(partea de sud a terenurilor) si partial L2(partea de nord a terenurilor).**
RANGUL LOCALITĂȚII: IV – reședință de comună, conform pct f/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
– terenul este situat în UTR 6 Saldabagiu de Munte, subzona partial L1(partea de sud a terenurilor) si partial L2(partea de nord a terenurilor).
Reglementari L1- zonă cu locuinţe existente, cu tramă stradală constituită
- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E/ M)
- se admit reconstrucţii, reparaţii, supraetajări, extinderi
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- se respectă aliniamentul existent
- POT max = 35 %, CUT max = 1,00, suprafata parcele minim = 300 mp, front stradă – minim 12 metri
Reglementari L2- zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD
- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E/ M)
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri
- parcaj obligatoriu min.1 loc / locuinţă.
UTILITĂŢI existente: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apa/ canal-CAO, gaz de la furnizor.
CIRCULAŢIA, ACCES: Terenurile identificate cu nr.cad. **52283, 52284** au acces auto si pietonal din nr. Cad CAD/CF 183671, str. Gheorghe Doja care este proprietatea al Primaria Oradea, cu lăţimea în dreptul terenurilor de 9.00 m, categoria de folosintă „DRUM".
REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obţinerea unei autorizaţii de construire pe acest teren, aceasta se va putea obţine numai după elaborarea şi aprobarea, în condiţiile legii şi în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localităţile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile.
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.
Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament si lateral pentru a delimita parcela de domenil public sau de proprietatile invecinate. Aspectul imprejmuirilor se va supune aceloras exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor Elementele caracteristice pentru imprejmuiri sunt: -elemente functionale (porti de acces pietonal si carosabil) -elemente formale (inaltimea, latimea, materiale de constructie sau plantatii opace sau transparente, forma) Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie transparente (de preferinta) iar cele laterale si posterioare sa fie opace.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:
(Etapa 1 -PUZ şi Etapa 2 DTAC) **CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, ANEXE SI IMPREJMUIRE**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

Alte avize/acorduri:
■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)
☐ Acord Banca OTP BANK ROMANIA S.A.

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 (Etapa 1 și 2) ■ Aviz Agenția de Protecția Mediului (Etapa 1) ■ Punct de vedere al Direcției Tehnice - Primăria Oradea
■ H.C.L. Inițiere P.U.Z. (etapa 1)
■ Aviz Oportunitate (Etapa 1) ■ Aviz Arhitect Șef al CJB (Etapa 1) ■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etaj

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z. – etapa 1

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Timbru de Arh., Autorizatie de Construire.

■ Studiu privind posibilitatea utilizării u sisteme alternative de eficiență energetică ridic în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător. (Etapa 2)

■ Studiu geotehnic (Etapa 2)

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

â Tehnoredactat
But Alexandru Șerban

L.S..... .....

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

L.S.

Achitat taxa de **54** lei, conform Chitanței nr.**4393** din **01.Aprilie. 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PENTRU:
"REGLEMENTARE PARCELE NR.CAD. 52283, 52284
PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"

COMUNA PALEU, SATUL SĂLDĂBAGIU DE MUNTE,
NR.CAD 52283, 52284 JUDEȚUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	**CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE,** CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 427/06.05.2025
Beneficiar	**ANGHEL IOANA și ANGHEL DUMITRU-MARCEL**
Adresă lucrare	**jud. Bihor, com. Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, identificat prin C.F. 52283 și 52284, cu nr. cad. 52283 și 52284**
Proiectant general	**S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.**
Șef proiect	**ARH. ADELA GAVRILAS**
Proiectat	**ARH. ADELA GAVRILAS** **ARH. ANDREA CSEKE**
Desenat	**STUD. ARH. BIANCA BARTOK**
Nr. proiect	**02/ 2025**
Data elaborării	**IULIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a cerinței impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 427 din 06.05.2025, privind reglementarea unor imobile, identificat prin nr. cad. 52283 și 52284 aflate în subzona **L1 – zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită** (partea de sud a terenurilor) și parțial **L2 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.** (partea de nord a terenurilor), conform destinației stabilite prin P.U.G. Paleu, în vederea obținerii autorizației de construire pe acest imobil.

Parcelele pentru care s-a elaborate prezenta documentație – **faza P.U.Z.** au o suprafață totală măsurată de **10044 mp,** din care: 5022 mp (suprafață măsurată)/ 5479 mp (din acte) înscris în CF cu nr. 52283 și 5022 mp (suprafață măsurată)/ 8367 mp (din acte) înscris în CF cu nr.52284, și sunt amplasate în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, în zona Sud-Estică, cu access din drumul public str. Gheorghe Doja, identificat prin nr. cad. 183671, aflat în proprietatea Primăriei Oradea.

Conform P.U.G. Paleu, suprafata de teren amplasată în intravilan este de 10044 mp (măsurat), compusă din parcela cu nr. cad. 52283 cu o suprafață de 5022 mp (măsurată), și parcela cu nr. cad. 52284 cu o suprafață de 5022 mp (măsurată).

Prezenta documentație a fost întocmită în vederea construirii unei locuințe unifamiliale pe parcela studiată și reglementarea parcelelor din punct de vedere urbanistic prin stabilirea indicilor tehnici maximi admiși.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:
Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, aprobat prin Ordinul 2701/2010;
Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.
H.C.L. Paleu nr. 834 din 14.12.2010 privind indicatorii teritoriali:

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

De asemenea s-a avut în vedere P.U.G. Paleu – aprobat prin HCL 11/2007 cu valabilitate prelungita prin HCL Paleu nr.47/23.05.2017

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- zonificarea funcțională propusă;
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului;
- accesul la amplasamentul studiat;
- regimul de înălțime maxim admis;
- gradul de ocupare al terenului;
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. Paleu și C.U. nr 427 din 06.05.2025 terenul este situat în zona Sud-Estică a localității Săldăbagiu de Munte, Comuna Paleu.

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

L1 – zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită (partea de sud a terenurilor) și parțial **L2 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.** (partea de nord a terenurilor).

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonărilor functionale aprobate în Regulamentul General de Urbanism al Comunei Paleu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Paleu, Regulamentul Local de Urbanism;

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

Planurile cu utilități și cu zone de restricție emise de către regiile proprietare;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

– S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 427 din 06.05.2025;

Date statistice:

- nu este cazul;

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile studiate se află în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, Comuna Paleu, Județul Bihor, în partea Sud-Estică.

Ca vecinătăți zona studiată compusă din nr.cad. 52283 și nr. cad. 52284 este delimitat în Sud de drumul public - str. Gheorghe Doja, identificat cu nr.cad. 183671 cu profil stradal de 9.00 m (conf. certificatul de urbanism nr. 427 din 06.05.2025).

1. Parcela studiată cu **nr.cad. 52283** are o suprafață de 5022 mp (măsurat), cu dimensiuni generale în plan de:
   - cumulat 19.52 m (front stradal - Sud);
   - cumulat 194.34 m (latura Vestică);
   - cumulat 180.5 m (latura Estică);
   - cumulat 27.47 m (latura Nordică – fundul de lot), cu o formă relativ paralelipipedică cu o ușoare neregularități.
2. Parcela studiată cu **nr.cad. 52284** are o suprafață de 5022 mp (măsurat), cu dimensiuni generale în plan de:

- cumulat 19.53 m (front stradal - Sud);
- cumulat 226.56 m (latura Vestică);
- cumulat 194.34 m (latura Estică);
- cumulat 37.22 m (latura Nordică – fundul de lot), cu o formă relativ paralelipipedică cu o ușoare neregularități.

Accesul pietonal și auto existent se realizează prin drumul public identificat cu nr.cad. 183671, aflat în proprietatea publică a Primăriei Oradea.

Pe terenurile studiate la ora actuală nu există clădiri construite, iar imobilele prezintă o împrejmuire parțială existentă.

Pentru realizarea investiției propuse, nu este necesară dezafectarea de fonduri fixe, de demolări de construcții fixe sau provizorii, de defrișări sau dezafectări de utilități.

Se dorește introducerea în subzona L1 a porțiunii de teren aflate în prezent în subzona L2 cu caracter de zonă protejată sau zonă cu regim special cu interdicție temporară de construire prin prezenta documentație P.U.Z., în vederea edificării de construcții pentru locuit, anexe și împrejmuire.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Din punct de vedere administrativ, amplasamentul este situat în intravilanul comunei Paleu, spre Sud – Est. Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafață totală măsurată de **10044 mp,** și este alcătuită din parcelele cu nr. cad. 52283 și nr. cad. 52284.

Acestea sunt situate în vecinătatea drumului public Gheorghe Doja nr. cad. 183671 (conform C.U. nr. 427/ 06.05.2025), cu acces auto și pietonal din acesta.

Ele se încadrează în UTR 6 Săldăbagiu de Munte în următoarele subzone: **L1 – zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită** (partea de sud a terenurilor) și parțial **L2 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.** (partea de nord a terenurilor).

Vecinătățile terenurilor sunt:

- la Nord – parcele cu nr. cad. 943, 944, 56767 și 946 (în proprietate privată);
- la Sud – **str. Gheorghe Doja** - drum public cu nr. cad. 183671 (proprietate publică – Primăria Oradea);
- la Est – parcele cu nr. topo. 1048/2 și nr. topo. 1042 (proprietate privată);
- la Vest – parcela cu nr. cad. 1040 li nr. topo 1038 (proprietate privată).

2.3. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Amplasamentul studiat se află parțial în L2 - zone protejate sau zone cu regim special, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea prezentei documentații (P.U.Z. / P.U.D.)

Zona studiată nu se alfă in zona de protecție a văilor, paraielor sau a Sit-urilor Natura 2000.

În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinătatea rețelei electrice de joasă tensiune, impunând o distanță de siguranță de 12.00 m.

Datorită acestei retrageri necesare din considerente de siguranță li a faptului că nu există un aliniament stradal propriu zis constituit, se propune o retragere de la limita de proprietate la stradă de 12.00 m.

2.4. CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Aspecte critice privind desfășurarea în zona circulației:

Accesul pietonal si auto existent se realizează prin drumul public identificat cu nr.cad. 183671.

Drumul identificat cu nr.cad. 183671 are un profil stradal de 9.00 m (conf. C.U. 427 din 06.05.2025), iar din acesta se realizează accesul pe parcelele cu nr.cad. 52283 si 52284.

În dreptul parcelelor nu se propun lărgiri ale profilului stradal existent.

Pe terenurile studiate se propune amenajarea de minim un loc de parcare/unitate de locuit.

Se propune construirea unei case de locuit, anexe și împrejmuire, pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul studiat totodată se va imprejmui pe limita de proprietate, cu respectare Cod Civil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

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

- **L1 – zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită** (partea de sud a terenurilor)
- și parțial **L2 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.** (partea de nord a terenurilor).

Zonificare funcțională propusă :
L1 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinătatea rețelei electrice de joasă tensiune, impunând o distanță de siguranță de 12.00 m.

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

In zonă există rețea de apă, și canalizare – CAO.

2.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ - GAZ

In zonă există rețea de gaz de la furnizor.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor va fi realizată cu ajutorul rețelei existente de joasă tensiune în proximitatea imobilului – ELECTRICA S.A., care impune o distanță de siguranță de 12 m.

2.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura prin racordarea la rețelele existente de cablu TV și internet RCS-RDS.

Pe terenul studiat nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- **L1 – zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită** (partea de sud a terenurilor)
- și parțial **L2 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.** (partea de nord a terenurilor).

Zonificare funcționala propusa :
L1 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Prin P.U.Z. se propune:
- zonificarea funcțională propusă.
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Indicatorii urbanistici maximi propusi pentru zona luată în studiu sunt: POT 35 % si CUT 1.00

Retragerile față de frontul stradal: Datorită retragerii necesare din considerente de siguranță față de rețeaua de electricitate de joasă tensiune și a faptului că nu există un aliniament stradal propriu zis constituit, se propune o retragere de la frontul stradal de 12.00 m.

Retragerile laterale față de mejdiile laterale ale terenurilor vor fi la 3.00 m, la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.

Retragerea față de limita posterioară a terenului va fi la 100 m de la limita de proprietate de la stradă - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile P.U.G. Paleu și C.U. nr. 427 din 06.05.2025, în urma întocmirii prezentei documentații, terenurile nu sunt situate într-o zonă de protecție și sunt situate în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, a zonelor de protecție a drumului județean, sau a echipărilor edilitare, sau în zone de protejare a CFR și a Apelor Române.

Suprafata zonei studiate – 10044.0 mp (măsurat).

Nu se propune modificarea formei sau suprafeței parcelelor existente.

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

3.3. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUĂRII POLUĂRII

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se păstrează profil stradal de 9.00 m în dreptul parcelelor studiate (conf. C.U. 427 din 06.05.2025).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Construcțiile propuse au funcțiunea de locuință individuală, respectiv anexe complementare funcțiunii de locuire.

3.5.1. CRITERIILE DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică s-a făcut ținând cont de următoarele criterii:

- Potențialul terenului studiat pentru realizarea acestui tip de obiectiv;
- Asigurarea amenajărilor necesare și a amplasamentelor pentru obiectivele de investiții prevăzute în zonă;
- Integrarea elementelor existente în soluția propusă;

3.5.2. FUNCȚIUNI

Locuință individuală sau locuințe cuplate și anexele acestora , funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, piscină etc.)

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL ȘI INDICI MAXIMI ADMIȘI

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.0

P.O.T. PROPUS = max. 35.00 %

C.U.T. PROPUS = max. 1.00

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ (măsurat): 10044 mp

SUPRAFAȚĂ NR.CAD. 52283 (măsurat) = 5022 mp

SUPRAFAȚĂ NR.CAD. 52284 (măsurat) = 5022 mp

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:

S. L2 : zonă de loc. propusă, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=		8930 mp	88.90 %
S. L1 : zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită =		1114 mp	11.10 %
S.TOTAL TEREN	=	**10044 mp**	**100.00 %**

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

S. L2 : zonă de loc. propusă, cu tramă stradală const. pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.=		0 mp	00.00 %
S. L1 : Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare =		10044 mp	100.00 %
S.TOTAL TEREN	=	**10044 mp**	**100.00 %**

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusă : L1 – Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Suprafețe loturi propuse : - Lot 1 - 10044 mp lot construibil

Suprafață minimă parcelă : 700 mp

Utilizări admise : Locuințe individuale sau locuințe cuplate (maxim două construcții principale) și anexele acestora, funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, etc)

Condiții pentru dezmembrare teren : Loturile rezultate trebuie să aibă front la drum public, lățime minim 12 m, formă regulată, suprafață minimă : 700 mp

În cazul în care nu sunt respectate condițiile impuse pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de către Primăria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrării terenului.

Retrageri aliniament: min. 12.00 m – la corp principal

Retrageri laterale: min 3.00 m, cu respectare Cod Civil, cu respectare OMS 119/2014 cu modificări și completări ulterioare

Retragere posterioară: la 100 m de la limita de proprietate de la stradă - la corp principal, corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil.

Distanța între clădiri : va fi mai mare sau egală cu jumatate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Regim de înălțime: maxim S(D) + P + E/M, maxim 3 nivele – H maxim = 12.00 m

H maxim cornișă clădire principală – 10.00 m

H maxim cornișă clădire secundară - 3.50 m

Spații verzi: min. 40 % din suprafața totală a terenunlui

P.O.T – maxim 35 %

C.U.T. – maxim 1.00

Minim 1 loc de parcare / unitate locativă

Construcții secundare : filigorii, piscine, garaje, anexe gospodărești, piscină etc.

S. maximă anexe : 100 mp.

3.6 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ A OPERAȚIUNII PROPUSE:

Zona în care sunt amplasate parcelele are caracter rural si este preponderant destinată locuințelor individuale.

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul progrmamului propus.

3.7 ECHIPAREA EDILITARA:

În zona de Sud, terenurile studiate sunt în vecinătatea rețelei electrice de joasă tensiune, impunând o distanță de siguranță de 12.00 m.

Clădirile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente.

Utilitățile ce vor deservi clădirile vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua de apă existentă în proximitatea terenurilor studiate.
- canalizare: apele uzate menajere se vor colecta și evacua prin racord la rețeaua de canalizare existentă a localității,
- apele pluviale se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor și vor fi dirijate în rețeaua de apă pluvială existentă.
- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordul la linia de joasă tensiune existentă în proximitatea zonei studiate.
- telefonie/internet se va face prin racordul la rețeaua existentă în zonă.
- gaz se va face prin racordul la rețeaua existentă în zonă (dacă este cazul).

CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- zonificarea functională propusă.
- retragerile față de frontul stradal și față de mejdiile laterale ale terenului.
- accesul la amplasamentul studiat.
- regimul de înălțime maxim admis.
- gradul de ocupare al terenului.
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Indicatorii urbanistici maximi propuși pentru zona luată în studiu sunt:

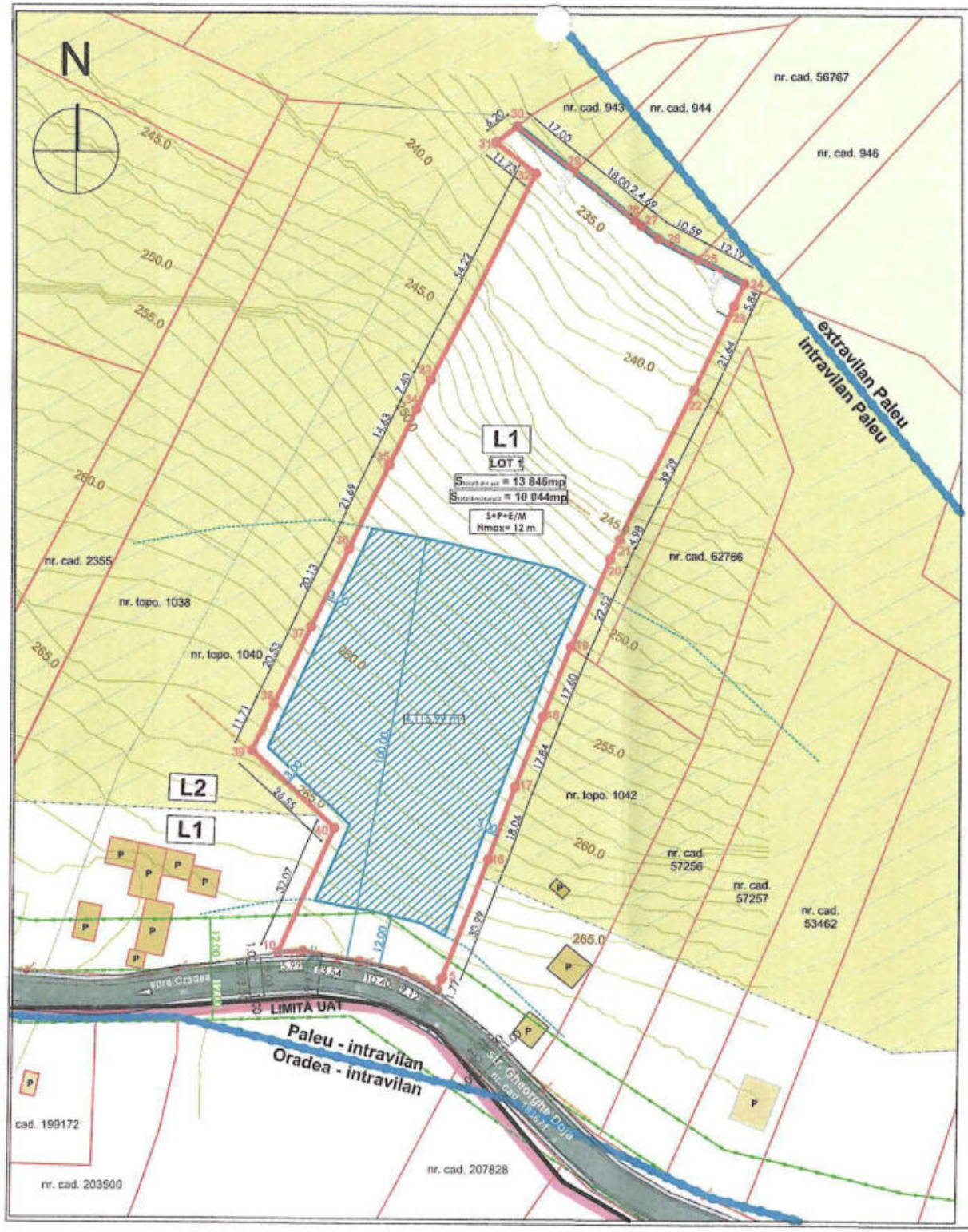
POT max. 35 % si CUT max. 1.00

3.7 CADRU LEGAL

- P.U.G. – Municipiul Paleu

ÎNTOCMIT
arh. stag. Andrea CSEKE

ȘEF PROIECT
arh. Adela GAVRILAȘ



DATE INFORMATIVE:

Proprietari: Anghel Ioana și Anghel Dumitru - Marcel, ca bun comun
Nr. Cadastrale studiate: 52283, 52284
Extras C.F. nr: 52283, 52284
Zonă funcțională propusă:
Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ($S_{din\ act}$): 13.846mp, din care:
SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ($S_{măsurat}$): 10 044 mp, din care:
Suprafață teren nr. cad. 52283: 5022 mp (suprafață măsurată),
5479 (din acte) (conform extras C.F. nr. 52283 Paleu)
Suprafață teren nr. cad. 52284: 5022 mp (suprafață măsurată),
8367 (din acte) (conform extras C.F. nr. 52283 Paleu)

BILANȚ TERITORIAL

Funcțiune
L1 - Zonă de locuințe existente, c constituită
L2 - Zonă de locuințe propusă, cu constituită, pe bază de P.U.Z / P.I
TOTAL

REGIM TEHNIC PROPUS

Zonificare propusă:
L1 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise:	Zonă de locuințe individuale sau locuințe cuplate (maxim două construcții principale) și anexele acestora, funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, construcții destinate parcajelor, etc.)
Condiții pentru dezmembrare teren:	Loturile rezultate trebuie să aibă front la drum public, lățime minim 12 m, formă regulată, suprafață minimă: 700 mp. În cazul în care nu sunt respectate condițiile pentru dezmembrare, propunerea de dezmembrare se va realiza doar prin aviz de oportunitate eliberat de către Primăria Paleu, prin care se va stabili viabilitatea dezmembrării terenului.
Regim de înălțime:	Maxim S(D)+P+E/M , max 3 nivele, Hmax = 12.00 m
Retragere aliniament:	Minim 12.00 m
Retragere laterală:	minim 3.00 m
Retragere posterioară:	100 m de la limita de proprietate de la stradă - la corp principal Corpurile secundare se vor amplasa conf. Cod Civil
Distanța între clădiri:	1/2 din H maxim a clădirii mai înalte, dar > 3.00 m
Front stradal:	min. 12.00 m
H.max cornișă clădire principală:	10.00 m
H.max cornișă clădire secundară:	3.50 m
Spații verzi:	min. 40% din suprafața terenului
Locuri de parcare:	min. 1 loc de parcare / unitate locuibilă
POT:	Maxim **35 %**
CUT:	Maxim **1.00**
Construcții secundare:	Filigorii, piscine, garaje, anexe gospodărești
S. maximă anexe:	100 mp

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITĂ UAT
- LIMITĂ INTRAVILAN, C
- ÎMPREJMUIRE EXISTENT
- CONSTRUCȚII EXISTEN CONFORM O.C.P.I.
- CONSTRUCȚII EXISTEN CONFORM ORTOFOT
- INTERDICȚIE TEMPORA PÂNĂ LA ELABORARE
- TEREN ARABIL ÎN EXTR
- L1 - SUBZONĂ DE LOC STRADALĂ CONSTRUIT
- L2 - SUBZONĂ DE LOC STRADALĂ CONSTRUIT
- TEREN REZERVAT PENT
- LIMITĂ MAXIMĂ DE IM
- TROTUAR - DOMENIU
- DRUM PUBLIC DE ACC
- AX DRUM
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- DISTANTA DE SIGURAN

Notel

1. Planșele au fost înt
pentru nr. cad. 52283, 52284 ș
2. Reglementările pro
parcelelor care au generat P
3. Accesele existente
realizează din Sud
4. Se propune alipire

CLASA DE IMPORTANTA IV, CATEGORIA DE IMPORTA

HFG
S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
mun. Oradea, str. Simion Ștefan, nr. 1, parter, sp. com. 4
tel.: +40 752 217 133, e-mail: arhitectura@hfgsolutions.ro

PROIECT NR. 02 / 2025

SEF PROIECT	arh. Adela GAVRILAS
PROIECTAT	arh. Adela GAVRILAS arh. stag. Andrea CSEKE
INTOCMIT	stud. arh. Bianca BARTOK