ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 58 din 26.03.2026

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar Fechete Florian

Văzând raportul de specialitate nr. 3486 din 03.03.2026, referatul de aprobare nr. 3819 din 10.03.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 3820 din 10.03.2026

Având în vedere cererea cu nr. 1531 din 05.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 3821/10.03.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777"

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 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă "(Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.-REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, în felul următor:

Consiliul Local aprobă acest proiect cu condiția preluării reglementărilor urbanistice din vecinatate (Est și Vest) care au fost aprobat în zonă de către Consiliu Local în ședințele anterioare, și anume HCL nr. 120/28.04.2023 și HCL nr. 68/25.07.2019.

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
SZEBENI JOZSEF-ZSOLT

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.58/26.03.2026			
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.3801.....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.3820/10.03.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar FECHETE FLORIAN,** referatul de aprobare nr.3819/10.03.2026 și raportul de specialitate nr.3486/12.01.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii martie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar FECHETE FLORIAN

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. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar FECHETE FLORIAN**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 3820/10.03.2026 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. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar FECHETE FLORIAN**

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. 3820 din 10.03.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar Fechete Florian

Văzând cererea cu nr. 1531 din 05.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777 și raportul de specialitate nr. 3486/03.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Având în vedere Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuinţelor , 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.- REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Proiectul are ca obiectiv parcelarea terenului in 9 parcele aproximativ egale , de minim 500 mp si o parcela va fi drum de acces la parcelele nou propuse si va avea suprafata de 1443 mp.
Accesul pe parcela aflata in studiu se va face din drumul comunal pietruit existent - str. Izvorului

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Propuneri urbanistice

- S. minima/parcela propusa nou = 500.0mp
- S. drum privat nou propus = 1443 mp, drum de acces la fiecare parcela nou propusa
- POT propus maxim = 35%
- CUT propus maxim = 0.8
- Parcelele cu destinatie Locuire si Locuire si Servicii de Provimitate vor avea minim 500.0 mp.
- Retrageri laterale minim = 2.0 ml
- Retrageri frontale/parcela = 3.0 ml
- Retrageri posterioare minim/parcela = 4.0 ml
- Cladirile nou propuse vor gazdui doar cate o unitate locativa/parcela, locuintele cuplate vor putea fi construite pe minim doua parcele de cate 500 mp, insumand 1000 mp teren.
- Spatiu deseuri menajere obligatoriu/parcela, amplasat la limita cu drumul privat nou propus cu acces

public, pentru masinile de reciclare/colectare deseuri.
- Parcare, 1 loc obligatoriu/parcela cu acces rapid, fara a afectra trotuarul sau circulatiile auto de pe drumul privat.
- Regim de inaltime maxim propus - D/S+P+1E/M/Er
- Constructiile de locuinte vor fi tratate arhitectural dupa regulile si arhitectura specifice comunei Paleu.
- Servicii de proximitate/complementare locuirii sunt posibile doar pe cele doua parcele situate la drumul principal (str. Izvorului), se pot alipii parcelele pentru o amprenta mai mare continua, sunt permise serviciile doar in situatia in care sunt asigurate minim 5 parcari clienti si 1 parcarcare/angajat in incinta, sunt permise servicii care implica maxim 5 angajati/lot.

Cladirile cu destinatie de servicii vor fi tratate arhitectural asemanator constructiilor de locuinte (se vor pastra regulile comunale si arhitectura locala) si vor avea obligatoriu si functiunea de Locuire, se accepta nivelul prevazut pentru servicii(parter) sa fie suprainaltat, cu scopul de a fi sun spatiu deschis.
- Spatiul verde ramas/parcela propusa nou va fi plantat obligatoriu la fiecare 50 mp cu cate un arbore de talie medie/inalta, cu scopul de umbrire.
- In retragerea din frontul stradal se va amenaja gradina de fatada, plantata cu arbusti de gard viu si arbori de talie mica/medie.

Serviciile sunt acceptate doar cele complementare Locuirii, si anume: Magazin alimentar,Farmacie alimentatie publica- cafenea – cofetarie, loc de joaca pentru copii, servicii de avocatura/psihologie, coafor, frizerie, ingrijire personala, fitness si etc..

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. ***Investitiile majore raman sa fie suportate de catre beneficiarul proiectului in urma realizarii obiectievelor propuse, urmand ca investitiile viitoare ce cad in sarcina primariei comunei Paleu sa fie crearea si extinderea retelelor de canalizare si epurare a apelor meteorice, menajere la nivel comunal, modernizarea cailor de acces, extinderea retelei elecrice, extinderea retelei de apa potabila.***

4.ACCESUL:

Drum de acces la parcele, minim 7ml latime, compus din 3 ml/sens x2 si trotuar pietonal minim 1 ml, drumul va fi privat (cu acces liber pentru locatari), dar cu acces liber pentru masinile de interventie (Ambulanta, Pompieri, Politie si etc) si masinile de reciclare/salubritate. **Acesta va fi drum privat** .Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

-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.
-Se solicită modificare stabilirea Categoriile de costuri:

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați. Conform 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 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.).

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 3819 din 10.03 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, documentație înaintată de beneficiar Fechete Florian

Văzând cererea cu nr. 1531 din 05.02.2026 adresata de domnul Fechete Florian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777 și raportul de specialitate nr. 3486/03.03.2026 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.- REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. 57777, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Proiectul are ca obiectiv parcelarea terenului in 9 parcele aproximativ egale , de minim 500 mp si o parcela va fi drum de acces la parcelele nou propuse si va avea suprafata de 1443 mp.
Accesul pe parcela aflata in studiu se va face din drumul comunal pietruit existent - str. Izvorului

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Propuneri urbanistice

- S. minima/parcela propusa nou = 500.0mp
- S. drum privat nou propus = 1443 mp, drum de acces la fiecare parcela nou propusa
- POT propus maxim = 35%
- CUT propus maxim = 0.8
- Parcelele cu destinatie Locuire si Locuire si Servicii de Provimitate vor avea minim 500.0 mp.
- Retrageri laterale minim = 2.0 ml
- Retrageri frontale/parcela = 3.0 ml
- Retrageri posterioare minim/parcela = 4.0 ml
- Cladirile nou propuse vor gazdui doar cate o unitate locativa/parcela, locuintele cuplate vor putea fi construite pe minim doua parcele de cate 500 mp, insumand 1000 mp teren.
- Spatiu deseuri menajere obligatoriu/parcela, amplasat la limita cu drumul privat nou propus cu acces public, pentru masinile de reciclare/colectare deseuri.

- Parcare, 1 loc obligatoriu/parcela cu acces rapid, fara a afectra trotuarul sau circulatiile auto de pe drumul privat.
- Regim de inaltime maxim propus - D/S+P+1E/M/Er
- Constructiile de locuinte vor fi tratate arhitectural dupa regulile si arhitectura specifice comunei Paleu.
- Servicii de proximitate/complementare locuirii sunt posibile doar pe cele doua parcele situate la drumul principal (str. Izvorului), se pot alipii parcelele pentru o amprenta mai mare continua, sunt permise serviciile doar in situatia in care sunt asigurate minim 5 parcari clienti si 1 parcarcare/angajat in incinta, sunt permise servicii care implica maxim 5 angajati/lot.

Cladirile cu destinatie de servicii vor fi tratate arhitectural asemanator constructiilor de locuinte (se vor pastra regulile comunale si arhitectura locala) si vor avea obligatoriu si functiunea de Locuire, se accepta nivelul prevazut pentru servicii(parter) sa fie suprainaltat, cu scopul de a fi sun spatiu deschis.
- Spatiul verde ramas/parcela propusa nou va fi plantat obligatoriu la fiecare 50 mp cu cate un arbore de talie medie/inalta, cu scopul de umbrire.
- In retragerea din frontul stradal se va amenaja gradina de fatada, plantata cu arbusti de gard viu si arbori de talie mica/medie.

Serviciile sunt acceptate doar cele complementare Locuirii, si anume: Magazin alimentar,Farmacie alimentatie publica- cafenea – cofetarie, loc de joaca pentru copii, servicii de avocatura/psihologie, coafor, frizerie, ingrijire personala, fitness si etc..

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. ***Investitiile majore raman sa fie suportate de catre beneficiarul proiectului in urma realizarii obiectievelor propuse, urmand ca investitiile viitoare ce cad in sarcina primariei comunei Paleu sa fie crearea si extinderea retelelor de canalizare si epurare a apelor meteorice, menajere la nivel comunal, modernizarea cailor de acces, extinderea retelei elecrice, extinderea retelei de apa potabila.***

4.ACCESUL:

Drum de acces la parcele, minim 7ml latime, compus din 3 ml/sens x2 si trotuar pietonal minim 1 ml, drumul va fi privat (cu acces liber pentru locatari), dar cu acces liber pentru masinile de interventie (Ambulanta, Pompieri, Politie si etc) si masinile de reciclare/salubritate. **Acesta va fi drum privat** .Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

-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.
-Se solicită modificare stabilirea Categoriile de costuri:

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați. Conform 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 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.).

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3486.din.03.03.2026.

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. **57777**

Ca urmare a cererii cu nr. 1531 din 05.02.2026, adresate de **FECHETE FLORIAN** cu domiciliul în

pentru **P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII** jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 57777** în suprafață totală de 4943 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 luata in studiu se afla in jud. Bihor , comuna Paleu, loc. Saldabagiu de Munte ,str. Izvorului, nr. FN, ca si teren avand categoria de folosinta; **Teren Livada in Intravilan**
Terenul aflat in studiu are o suprafata de 4943 mp, nr. Cad. **57777** Paleu; Se invecineaza la N cu drum, **la Est** cu terenuri private reglementate prin PUZ pentru locuire, **la Vest** cu teren privat- nereglementat, **la Sud**, terenuri private reglementate pentru locuire prin PUZ

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) HERMAN SAMUEL, şi 2) HERMAN DANIELA, 1/2 p, 1) FECHETE FLORIAN, 2) FECHETE ALINA IOANA, 1/2 p, ca bun propriu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. **57777**

SERVITUTE: nu are
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - interdictie temporară de construire pâna la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

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 4 Săldăbagiu de Munte, subzona funcționala L3

- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E),
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75, suprafață parcele minim = 500 mp,
- front strada– minim 14 m,

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. Utilități: terenurile nu dispune de utilitati.
Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

6. Circulația: Terenul identificat cu C.F. / Cad. 57777, are acces auto și pietonal dintr-un drum necadastrat, cu numar topo 424 și care împreună cu C.F./Cad. 60649, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosință „DRUM" are, în partea de nord, cu o tramă stradală variabilă într-e 12 metri și 13 metri.

- 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 SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. **57777**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Proiect are ca obiectiv parcelarea terenului in 9 parcele aproximativ egale , de minim 500 mp si o parcela va fi drum de acces la parcelele nou propuse si va avea suprafata de 1443 mp.
Accesul pe parcela aflata in studiu se va face din drumul comunal pietruit existent - str. Izvorului

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Propuneri urbanistice

- S. minima/parcela propusa nou = 500.0mp
- S. drum privat nou propus = 1443 mp, drum de acces la fiecare parcela nou propusa
- POT propus maxim = 35%
- CUT propus maxim = 0.8
- Parcelele cu destinatie Locuire si Locuire si Servicii de Provimitate vor avea minim 500.0 mp.
- Retrageri laterale minim = 2.0 ml
- Retrageri frontale/parcela = 3.0 ml
- Retrageri posterioare minim/parcela = 4.0 ml
- Cladirile nou propuse vor gazdui doar cate o unitate locativa/parcela, locuintele cuplate vor putea fi construite pe minim doua parcele de cate 500 mp, insumand 1000 mp teren.
- Spatiu deseuri menajere obligatoriu/parcela, amplasat la limita cu drumul privat nou propus cu acces public, pentru masinile de reciclare/colectare deseuri.
- Parcare, 1 loc obligatoriu/parcela cu acces rapid, fara a afectra trotuarul sau circulatiile auto de pe drumul privat.
- Regim de inaltime maxim propus - D/S+P+1E/M/Er
- Constructiile de locuinte vor fi tratate arhitectural dupa regulile si arhitectura specifice comunei Paleu.
- Servicii de proximitate/complementare locuirii sunt posibile doar pe cele doua parcele situate la drumul principal (str. Izvorului), se pot alipii parcelele pentru o amprenta mai mare continua, sunt permise serviciile doar in situatia in care sunt asigurate minim 5 parcari clienti si 1 parcarcare/angajat in incinta, sunt permise servicii care implica maxim 5 angajati/lot.

Cladirile cu destinatie de servicii vor fi tratate arhitectural asemanator constructiilor de locuinte (se vor pastra regulile comunale si arhitectura locala) si vor avea obligatoriu si functiunea de Locuire, se accepta nivelul prevazut pentru servicii(parter) sa fie suprainaltat, cu scopul de a fi sun spatiu deschis.

- Spatiul verde ramas/parcela propusa nou va fi plantat obligatoriu la fiecare 50 mp cu cate un arbore de talie medie/inalta, cu scopul de umbrire.
- In retragerea din frontul stradal se va amenaja gradina de fatada, plantata cu arbusti de gard viu si arbori de talie mica/medie.

Serviciile sunt acceptate doar cele complementare Locuirii, si anume: Magazin alimentar,Farmacie alimentatie publica- cafenea – cofetarie, loc de joaca pentru copii, servicii de avocatura/psihologie, coafor, frizerie, ingrijire personala, fitness si etc..

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3486 din 03.03.2026

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. ***Investitiile majore raman sa fie suportate de catre beneficiarul proiectului in urma realizarii obiectivelor propuse, urmand ca investitiile viitoare ce cad in sarcina primariei comunei Paleu sa fie crearea si extinderea retelelor de canalizare si epurare a apelor meteorice, menajere la nivel comunal, modernizarea cailor de acces, extinderea retelei elecrice, extinderea retelei de apa potabila.***

ACCESUL: Drum de acces la parcele, minim 7ml latime, compus din 3 ml/sens x2 si trotuar pietonal minim 1 ml, drumul va fi privat (cu acces liber pentru locatari), dar cu acces liber pentru masinile de interventie (Ambulanta, Pompieri, Politie si etc) si masinile de reciclare/salubritate. **Acesta va fi drum privat** .Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

OBSERVAȚII 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.

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 faţă a unui autoturism;

Art 5. 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..

Art 6. Se solicită modificare stabilirea Categoriile de costuri:

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi. Conform 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.).

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanţei nr. **561** din **05 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.1531...din.05.02.2026.

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul FECHETE FLORIAN, CNP , SERIA

cu (sediul) domiciliul în județul n. / oraș / com. sat

str. , nr. telefon mobil

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 REGLEMENTARE TEREN SI PARCELARE , IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

având destinația LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat SALDABAGIU DE MUNTE pe strada , nr. , bl. , ap. , nr. TOPO / CAD 57777, CF 57777.

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

Data
05.02.2026

Semnătura

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

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

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 1129 din 29.01.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 053 din 29.01.2026

În scopul: **REGLEMENTARE TEREN ȘI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII**

Ca urmare a cererii adresate de FECHETE FLORIAN, cu domiciliul în jud[illegible]n. înregistrată cu nr. 1129 din 29.01.2026;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, identificat prin CF- 57777 cu nr. Cadastral 57777,

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) HERMAN SAMUEL, și
2) HERMAN DANIELA, 1/2 p
1) FECHETE FLORIAN
2) FECHETE ALINA IOANA, 1/2 p,
ca bun propriu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 57777,

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - interdictie temporară de construire pâna la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: LIVADĂ - teren în suprafață de 5943 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **57777,** înscris în C.F. **57777.**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

RANGUL LOCALITĂȚII: IV – reședință de comună, conform pct f/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

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

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

  UTILITĂŢI : nu sunt reţele în zonă
- Pe amplasament nu există construcţii,

CIRCULAŢIA: Terenul identificat cu C.F. / Cad. 57777, are acces auto şi pietonal dintr-un drum necadastrat, cu numar topo 424 şi care împreună cu C.F./Cad. 60649, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosinţă „DRUM" are, în partea de nord, cu o tramă stradală variabilă într-e 12 metri şi 13 metri,

- Nu au fost demarate lucrari pe amplasament,
- Nu sunt afectate reţele,

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

Documentaţia tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 şi nr. 10 din 1995 cu modificările şi completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condiţiilre şi cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 şi a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului şi de urbanism (se vor parcurge etapele de informare şi consultare a publicului); Ord. OMS ne 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT: retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situaţie se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor şi va figura limita Intravilanului.

- Solicitam respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile.
- Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca localitatile 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.
- Solicitam respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.

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

REGLEMENTARE TEREN ŞI PARCELARE, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINŢE FAMILIALE ŞI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII

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 AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ Acord notarial între porprietari
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, taxa Arh Sef, Taxa HCL, Taxa Aviz de Oportunitate

■ Ridicare topografica

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludo

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15330464 JUDEŢUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Şerban

L.S.....

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

L.S.....

Achitat taxa de 334,72 lei din care 300 lei taxă de urgenţă, conform chitanţei nr. 503 din 29 .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de... 30-01-2026

În conformitate cu prevederile Legii nr.50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL COMUNEI PALEU

.....

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

.....

L.S.....

ÎNTOCMIT

.....

L.S.....

ARHITECT ŞEF

.....

L.S.....

Data prelungirii valabilităţii.....

Achitat taxa de .....lei, conform Chitanţei nr..... din.....

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

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 29.09 2026

CAPITOLUL : PIESE SCRISE

(1)DATE GENERALE:

1. ***Denumirea obiectivului: REGLEMENTARE TEREN SI PARCELARE, IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII.***
2. ***Amplasamentul:****Jud. jud. Bihor, com. Paleu, sat. Saldabagiu de Munte, nr.cad. 57777 Paleu*
3. ***Beneficiarul:*** **Fechete Florian si altii: Herman Samuel, Herman Daniela, Fechete Alina Ioana**
   adresa initiator:
4. ***Proiectant:*** *arh. Cretu Nicolae*
5. ***Proiectant/Desenat : arh.urb.stag. : Andrei Ion Horja***
6. ***Data elaborarii:*** *Ian. 2026*

(2)CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI:

AMPLASAMENTUL :

Zona luata in studiu se afla in jud. Bihor , comuna Paleu, loc. Saldabagiu de Munte ,str. Izvorului, nr. FN, ca si teren avand categoria de folosinta; ***Teren Livada in Intravilan***

Terenul aflat in studiu are o suprafata de 4943 mp, nr. Cad. 57777 Paleu;

Situarea amplasamentului in cadrul comunei este prezentata in plansa 01/U;

TOPOGRAFIA :

Terenul pe care se va realiza investitia are o suprafata de 4943.0 mp si se afla intr-o zona de deal a comunei Paleu. Se doreste sa fie schimbata destinatia pe terenul studiat din ***Livada*** *in* ***Curti Constructii*** *si sa fie parcelat in 10 loturi, cu destinatia de locuire si construire a 9 locuinte familiale.*

Procentul de ocupare existent al terenului este de 0.0%, iar coeficientul de utilizare al

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 24.01.2026

terenului este de 0,0. Procentul de ocupare propus al terenului va fi de maxim POT= 35.0 % iar coeficientul de utilizare propus este de maxim CUT= 0.80 – conform PUG Paleu Aprobat.

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren , inundatii , cutremure).

Terenul conform Extrasului de carte funciara anexat este in proprietatea privata a proprietarilor – **Fechete Florian** si altii: Herman Samuel, Herman Daniela, Fechete Alina Ioana

adresa initiator: jud.Bihor, mun. Oradea, str. Teodor Sperantia, nr.16, Pb 18, et.1, ap.5

- Loturile rezultate in urma parcelarilor va fi de minim 500 mp pentru toate situatiile -Locuire sau Locuire +servicii de proximitate, astfel, se propun 9 parcele de cate 500 mp si un lot cu S. = 1443 mp cu destinatia de drum privat de acces – acest drum va fi modernizat si toate accesele la noile parcele vor fi reglementate din acest drum, prin urmare nu se vor creea presiuni asupra drumului comunal existent (str. Izvorului).

- SE PROPUNE SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN TEREN ARABIL LIVADA IN TEREN LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, PRIMELE DOUA PARCELE VOR FI DOTATE SI CU SERVICII, OBLIGATORIU COMPLEMENTARE LOCUIRII.

Indici/Suprafete

- nr.cad. 57777 Paleu

- S. din acte = 5740.0 mp

- S. din masuratori = 5943.0 mp

- S. construit existent = 0.0 mp

- S. desfasurata existent = 0.0 mp

- P.O.T. existent = 0.0 %

- C.U.T. existent = 0.0

Propuneri urbanistice

- S. minima/parcela propusa nou = 500.0mp

- S. drum privat nou propus = 1443 mp, drum de acces la fiecare parcela nou propusa

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 24.02 2026

- *POT propus maxim = 35%*

- *CUT propus maxim = 0.8*

- *Parcelele cu destinatie Locuire si Locuire si Servicii de Provimitate vor avea minim 500.0 mp.*

- *Retrageri laterale minim = 2.0 ml*

- *Retrageri frontale/parcela = 3.0 ml*

- *Retrageri posterioare minim/parcela = 4.0 ml*

- *Cladirile nou propuse vor gazduii doar cate o unitate locativa/parcela, locuintele cuplate vor putea fi construite pe minim doua parcele de cate 500 mp, insumand 1000 mp teren.*

- *Spatiu deseuri menajere obligatoriu/parcela, amplasat la limita cu drumul privat nou propus cu acces public, pentru masinile de reciclare/colectare deseuri.*

- *Parcare, 1 loc obligatoriu/parcela cu acces rapid, fara a afectra trotuarul sau circulatiile auto de pe drumul privat.*

- ***Drum de acces la parcele**, minim 7ml latime, compus din 3 ml/sens x2 si trotuar pietonal minim 1 ml, drumul va fi privat (cu acces liber pentru locatari), dar cu acces liber pentru masinile de interventie (Ambulanta, Pompieri, Politie si etc) si masinile de reciclare/salubritate.*

- ***Utilitatile** (LEA, Apa, Canal, Gaz-daca este cazul) pana la intersectia drumului privat cu str. Izvorului vor fi asigurate de catre dezvoltator/proprietar, drumul privat nou propus va fi modernizat de catre dezvoltator/proprietar, in urma asigurarii utilitatiilor.*

- *Regim de inaltime maxim propus - D/S+P+1E/M/Er*

- *Constructiile de locuinte vor fi tratate arhitectural dupa regulile si arhitectura specifice comunei Paleu.*

- *Servicii de proximitate/complementare locuirii sunt posibile doar pe cele doua parcele situate la drumul principal (str. Izvorului), se pot alipii parcelele pentru o amprenta mai mare continua, sunt permise serviciile doar in situatia in care sunt asigurate minim 5 parcari clienti si 1 parcarcare/angajat in incinta, sunt permise servicii care implica maxim 5 angajati/lot.*

JUDEȚUL BIHOR
Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 24.02 2026

Cladirile cu destinatie de servicii vor fi tratate arhitectural asemanator constructiilor de locuinte (se vor pastra regulile comunale si arhitectura locala) si vor avea obligatoriu si functiunea de Locuire, se accepta nivelul prevazut pentru servicii(parter) sa fie suprainaltat, cu scopul de a fi sun spatiu deschis.

- Spatiul verde ramas/parcela propusa nou va fi plantat obligatoriu la fiecare 50 mp cu cate un arbore de talie medie/inalta, cu scopul de umbrire.

- In retragerea din frontul stradal se va amenaja gradina de fatada, plantata cu arbusti de gard viu si arbori de talie mica/medie.

1. ***DESCRIEREA INTERVENȚIILOR PROPUSE:***

In urma solicitari beneficiarului prezentului proiect are ca obiectiv parcelarea terenului in 9 parcele aproximativ egale , de minim 500 mp si o parcela va fi drum privat de acces la parcelele nou propuse si va avea suprafata de 1443 mp.

Accesul pe parcela aflata in studiu se va face din drumul comunal pietruit existent - str. Izvorului.

2. ***INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA DE STUDIU :***

Schimbarea de destinatie a terenului aflat in studiu este necesara pentru a dezvolta zona de locuire a comunei Paleu, serviciile propuse pe zona propusa vor completa necesarul de servicii necesare in zona .

Noile obiective nu sunt deranjante din punct de vedere al mediului, deseurile rezultate din noile constructii propuse vor fi colectate intr-un spatiu/parcela nou propusa, spatiu destinat special pentru sortare si va avea acces din strada nou propusa, pentru a putea fi accesate la nevoie de catre firmele de colectare specializate.

3. ***PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE :***

Dezvoltarea zonei de locuit a comunei Paleu, extinderea retelelor edilitare si de drumuri comunale, venituri suplimentare la bugetul local in urma extinderii Zonei de Locuit si Servicii necesare locuirii,

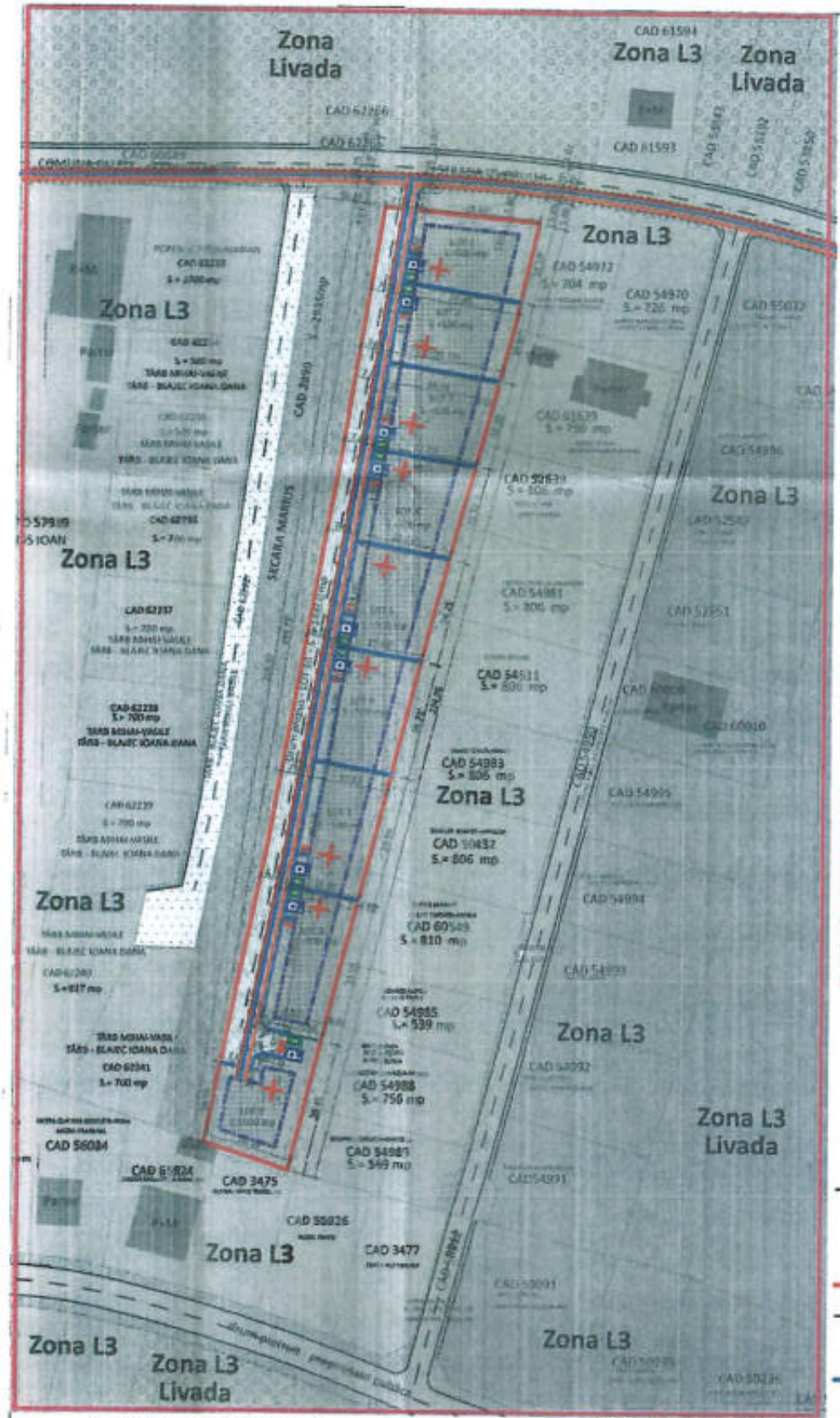
JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 24.02 2026

Serviciile sunt acceptate doar cele complementare Locuirii, si anume: Magazin alimentar,Farmacie alimentatie publica- cafenea – cofetarie, loc de joaca pentru copii, servicii de avocatura/psihologie, cuafor, frizerie, ingrijire personala, fitnes si etc..

4. CATEGORII DE COSTURI PROVOCATE IN URMA INVESTITIILOR:

Investitiile majore raman sa fie suportate de catre beneficiarul proiectului in urma realizarii obiectievelor propuse, urmand ca investitiile viitoare ce cad in sarcina primariei comunei Paleu sa fie crearea si extinderea retelelor de canalizare si epurare a apelor meteorice, menajere la nivel comunal, modernizarea cailor de acces, extinderea retelei elecrice, extinderea retelei de apa potabila.

INTOCMIT:
arh. Cretu Nicolae



Indici/Suprafete
- nr.cad. 57777 Paleu
- S. din acte = 5740.0 mp
- S. din masuratori = 5943.0 mp
- S. construit existent = 0.0 mp
- S. desfasurata existent = 0.0 mp
- P.O.T. existent = 0.0 %
- C.U.T. existent = 0.0

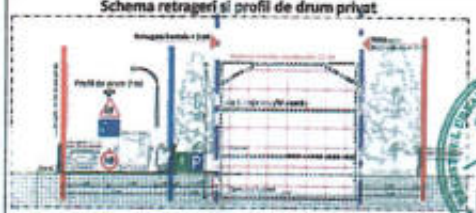
Propuneri urbanistice
- S. minima/parcela propusa noua = 500.0mp
- S. drum privat nou propus = 1443 mp, drum de acces la fiecare parcela nou propusa
- POT propus maxim = 35%
- CUT propus maxim = 0.8
- Parcelele cu destinatie Locuire si Locuire si Servicii de Proximitate vor avea minim 500.0 mp.
- Retrageri laterale minim = 2.0 ml
- Retrageri frontale/parcela = 3.0 ml
- Retrageri posterioare minim/parcela = 4.0 ml
- Cladirile noi propuse vor ocupa doar cate o unitate locativa/parcela, locuintele cuplate vor putea fi construite pe minim doua parcele de cate 500 mp, insumand 1000 mp teren.
- Spatiu deseuri menajere obligatoriu/parcela, la limita cu drumul privat nou propus.
- Parcare, 1 loc obligatoriu/parcela cu acces rapid, fara a afectra trotuarul sau circulatiile auto de pe drumul privat.
- Drum de acces la parcele, minim 7 ml latime, compus din 3 ml/sens x 2 si trotuar pietonal minim 1 ml.
- Utilitatile (LEA, Apa, Canal, Gaz - daca este cazul)pana la intersectia drumului privat cu str. Izvorului vor fi asigurate de catre dezvoltator/proprietar, drumul privat nou propus va fi modernizat de catre dezvoltator/proprietar, in urma asigurarii utilitatilor.
- Regim de inaltime maxim propus - D/S+P+1E/M/Er
- Constructiile de locuinte vor fi tratate arhitectural dupa regulile si arhitectura specifice comunei Paleu.
- Servicii de proximitate/complementare locuirii sun posibile doar pe cele doua parcele situate la drumul principal (str. Izvorului), se pot alipii parcelele pentru o amprenta mai mare continua, sunt permise serviciile doar in situatia in care sunt asigurate minim 5 parcari clienti si 1 parcare/angajat in incinta, sunt permise servicii care implica maxim 5 angajati/lot.

Cladirile cu destinatie de servicii vor fi tratate arhitectural asemanator constructiilor de locuinte (se vor pastra regulile comunale si arhitectura locala)si vor avea obligatoriu si functiunea de Locuire.
- Spatiul verde ramas/parcela propusa nou va fi plantat obligatoriu la fiecare 50 mp cu cate un arbore de talie medie/inalta, cu scopul de umbrire.
- In retragerea din frontul stradal se va amenaja gradina de fatada, plantata cu arbusti de gard viu si arbori de talie mica/medie.

JUDEȚUL BIHOR
Comuna PALEU-
Nr. 2964 Din 24.02 2026

Legenda Reglementari-urbanistice
- Zona L3 - Locuire
- Zona L3 - Livada
- Cladiri existente - vecinatati
- Drum pietruit - proprietate privata
- Drum public - propus spre modernizare
- Trotuar public - propus
- Spatiu verde public - propus
- Teren studiat - propus pentru parcelare
- Drum privat - propus - asfalt
- Trouar privat - propus
- Delimitare parcele propuse prin PUZ
- Acces auto/pietonal propus
- Limita construibila - in limita POT si CUT
- Zona construibila posibila - in limita POT si CUT
- Orientare ape la sarpanta - cladiri propuse
- Parcare propusa pe fiecare parcela - cu acces deschis
- Spatiu obligatoriu - propus - deseuri menajere

Schema retrageri si profil de drum privat



Legenda - Reglementari edilitare
- Retea apa comunala
- Extindere retea si bransament la retea apa comunala
- Retea canal comunala
- Extindere retea si bransament la retea canal comunala
- Retea LEA comunala
- Extindere retea si bransament la retea LEA comunala

ZONE			
Cladiri		1125.0 mp	
Zona verde		2443.0 mp	
Drum privat		450.0 mp	
Trotuar		225.0 mp	
Parcare		45mp	
Total		4068.0 mp	
		2443.0 mp	
		4068.0 mp	

Verificator

S.C. BHPROINV S.R.L.
PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI URBANISM
Bihor, mun. Oradea, strada Iuliu Maniu nr. 11

Sef proiect	arh. Cretu Nicolae
Proiectat	urb.stag. Andrei Ion Horja
Desenat	urb.stag. Andrei Ion Horja

Beneficiar	Fechete Florian si altii: Herman Samuel, Herman Daniela, Fechete Alina Ioana
Lucrare	REGLEMENTARE TEREN SI PARCELARE, IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE COMPLEMENTARE LOCUIRII
Adresa	jud. Bihor, com. Paleu, sat. Saldabagiu de Munte, nr.cad. 57777 Paleu
Scara 1:1000	
Data Elaborarii: 01.02.2026	PLAN - REGLEMENTARI EDILITARE

Nr. Proiect:	1023/2026
Faza	-STUD.OP.-
Volum -I	-URB-
Planșa	04/U

NOTA - Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei BHPROINV SRL, in virtutea dreptului de autor folosirea lui de catre terti fiind permisa numai cu acordul expres al autorilor de mai sus