ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 86 din 19.05.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar Naca Ioana-Mariana

Văzând raportul de specialitate nr. 5976 din 16.04.2026, referatul de aprobare nr. 6039 din 17.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 6040 din 17.04.2026

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 6041/17.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690"

Având în vedere cererea cu nr. 5190 din 31.03.2026 adresata de doamna Naca Ioana-Mariana privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690

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. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690,** în felul următor:
Consiliul Local aprobă acest proiect cu următoarele condiții:
-se va menține privat drumul intern
- se va solicita aviz de la A.B.A. Crișuri.

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Parcelarea terenului si reglementare drum

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede introducerea celor 4 de parcele de locuit respectiv 1 parcela pentru drum de acces:

Nr. LOT	SUPRAFATA/mp
1	446
2	695
3	700
4	694
5	1179
total	3734

3.BILANT TERITORIAL

ZONE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	1150	35
CIRCULATII	658	20
SPATII VERZI	1480	45
TOTAL ZONA LOCUINTA	3288	100
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	

4.PARCELELE PROPUSE VOR AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI:

- SUPRAFATA MINIMA LOT TEREN - 500MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA: - 12M
- ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
- ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
  - -min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
  - -Lot 5 retragere partea nordica de la canal min. 6 m.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
  - 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP
  - 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- REGIM INALTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
  - Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
  - Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
  - Hmax-masurat de la cota +0,00 a cladirii
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
  - P.O.T.maxim=35%
  - C.U.T. maxim =0,9
- Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei din R.G.U, trebuie sa fie de minim 20 % din suprafata totala a terenului

5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lot nr. 1 creat prin parcelare va avea destinatia drum si va fi cedat ca sa devina drum public.
Drumul existent va fi largit prin cedare teren, rezultand un profil de drum 9,00 m.
De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - retea locala prelungita preluarea apelor uzate până la realizarea retelei de canalizare.

Lipsa canalizarii conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale: bazin vidanjabil pentru Apele

meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.

Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.

Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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..
-Se va solicita şi obţine, în mod obligatoriu, avizul Administraţiei Bazinale de Apă Bihor, anterior aprobării documentaţiei de urbanism, în vederea:

-delimitării zonelor de protecţie şi siguranţă faţă de canalul aferent lacului de acumulare;

-stabilirii restricţiilor de construire şi utilizare a terenului;

-impunerii condiţiilor tehnice necesare pentru prevenirea riscurilor hidrotehnice.

-Documentaţia de urbanism se va întocmi obligatoriu pe suport topografic/cadastral actualizat, vizat de OCPI, care va cuprinde ridicarea topografică a amplasamentului, inclusiv curbe de nivel, în vederea evidenţierii corecte a configuraţiei terenului.

-Pentru drumul propus, din care se realizează accesul la parcele, nu este stabilit regimul juridic (proprietate publică/privată). Documentaţia va fi completată în mod obligatoriu cu precizarea regimului juridic al drumului, precum şi cu soluţia de asigurare legală a accesului la parcele (servitute de trecere sau drum public).

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.86/19.05.2026			
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	19.05.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	19.05.2026	
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.6041....din.17.04..2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 17.04.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 17.04.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.6040/17.04.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. –PARCELARE TEREN în județul Bihor, Comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar NACA IOANA-MARIANA,** referatul de aprobare nr. 6039/17.04.2026 și raportul de specialitate nr.5976/16.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
CIF 15304644
JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN în județul Bihor, Comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar NACA IOANA-MARIANA

Publicat la data de : 17.04.2026

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, 17.04.2026 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. –PARCELARE TEREN în județul Bihor, Comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar NACA IOANA-MARIANA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 6040/17.04.2026 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 04.05.2026 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. –PARCELARE TEREN în județul Bihor, Comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar NACA IOANA-MARIANA**

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.6040..din.17.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar Naca Ioana-Mariana

Văzând cererea cu nr. 5190 din 31.03.2026 adresata de doamna Naca Ioana-Mariana privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementare drum

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede introducerea celor 4 de parcele de locuit respectiv 1 parcela pentru drum de acces:

Nr. LOT	SUPRAFATA/mp
1	446
2	695
3	700
4	694
5	1179
total	3734

3.BILANT TERITORIAL

ZONE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	1150	35
CIRCULATII	658	20
SPATII VERZI	1480	45
TOTAL ZONA LOCUINTA	3288	100
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	

4.PARCELELE PROPUSE VOR AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI:

- SUPRAFATA MINIMA LOT TEREN - 500MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA: - 12M
- ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
- ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
  - -min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
  - -Lot 5 retragere partea nordica de la canal min. 6 m.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
  - 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP
  - 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- REGIM INALTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
  - Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
  - Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
  - Hmax-masurat de la cota +0,00 a cladirii
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
  - P.O.T.maxim=35%
  - C.U.T. maxim =0,9
- Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei din R.G.U, trebuie sa fie de minim 20 % din suprafata totala a terenului

5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lot nr. 1 creat prin parcelare va avea destinatia drum si va fi cedat ca sa devina drum public.
Drumul existent va fi largit prin cedare teren, rezultand un profil de drum 9,00 m.
De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - retea locala prelungita preluarea apelor uzate până la realizarea retelei de canalizare.

Lipsa canalizarii conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale: bazin vidanjabil pentru Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.
Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.

Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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..

-Se va solicita şi obţine, în mod obligatoriu, avizul Administraţiei Bazinale de Apă Bihor, anterior aprobării documentaţiei de urbanism, în vederea:

-delimitării zonelor de protecţie şi siguranţă faţă de canalul aferent lacului de acumulare;

-stabilirii restricţiilor de construire şi utilizare a terenului;

-impunerii condiţiilor tehnice necesare pentru prevenirea riscurilor hidrotehnice.

-Documentaţia de urbanism se va întocmi obligatoriu pe suport topografic/cadastral actualizat, vizat de OCPI, care va cuprinde ridicarea topografică a amplasamentului, inclusiv curbe de nivel, în vederea evidenţierii corecte a configuraţiei terenului.

-Pentru drumul propus, din care se realizează accesul la parcele, nu este stabilit regimul juridic (proprietate publică/privată). Documentaţia va fi completată în mod obligatoriu cu precizarea regimului juridic al drumului, precum şi cu soluţia de asigurare legală a accesului la parcele (servitute de trecere sau drum public).

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6039 din 17.04 202.6

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, documentație înaintată de beneficiar Naca Ioana-Mariana

Văzând cererea cu nr. 5190 din 31.03.2026 adresata de doamna Naca Ioana-Mariana privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr.cad. 52690, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementare drum

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede introducerea celor 4 de parcele de locuit respectiv 1 parcela pentru drum de acces:

Nr. LOT	SUPRAFATA/mp
1	446
2	695
3	700
4	694
5	1179
total	3734

3.BILANT TERITORIAL

ZONE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	1150	35
CIRCULATII	658	20
SPATII VERZI	1480	45
TOTAL ZONA LOCUINTA	3288	100
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	

4.PARCELELE PROPUSE VOR AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI:

- SUPRAFATA MINIMA LOT TEREN - 500MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA: - 12M
- ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
- ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
  - -min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
  - -Lot 5 retragere partea nordica de la canal min. 6 m.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
  - 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP
  - 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- REGIM INALTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
  - Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
  - Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
  - Hmax-masurat de la cota +0,00 a cladirii
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
  - P.O.T.maxim=35%
  - C.U.T. maxim =0,9
- Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei din R.G.U, trebuie sa fie de minim 20 % din suprafata totala a terenului

5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lot nr. 1 creat prin parcelare va avea destinatia drum si va fi cedat ca sa devina drum public.
Drumul existent va fi largit prin cedare teren, rezultand un profil de drum 9,00 m.
De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - retea locala prelungita preluarea apelor uzate pânã la realizarea retelei de canalizare.

Lipsa canalizarii conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale: bazin vidanjabil pentru Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.
Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.

Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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..

-Se va solicita şi obţine, în mod obligatoriu, avizul Administraţiei Bazinale de Apă Bihor, anterior aprobării documentaţiei de urbanism, în vederea:

-delimitării zonelor de protecţie şi siguranţă faţă de canalul aferent lacului de acumulare;

-stabilirii restricţiilor de construire şi utilizare a terenului;

-impunerii condiţiilor tehnice necesare pentru prevenirea riscurilor hidrotehnice.

-Documentaţia de urbanism se va întocmi obligatoriu pe suport topografic/cadastral actualizat, vizat de OCPI, care va cuprinde ridicarea topografică a amplasamentului, inclusiv curbe de nivel, în vederea evidenţierii corecte a configuraţiei terenului.

-Pentru drumul propus, din care se realizează accesul la parcele, nu este stabilit regimul juridic (proprietate publică/privată). Documentaţia va fi completată în mod obligatoriu cu precizarea regimului juridic al drumului, precum şi cu soluţia de asigurare legală a accesului la parcele (servitute de trecere sau drum public).

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA COMUNA P...LEU ...IAS ...IHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5976 din 16.04 202.6

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **52690**

Ca urmare a cererii cu nr. 5190 din 31.03.2026, adresate de **NACA IOANA- MARIANA**, cu sediul in judetul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 52690** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în suprafață totală de 3734 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 Saldabagiu de Munte. Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafata totaa masurata de 3734 mp, si este alcatuita din parcelele cu nr. Cad. 52690.

Se invecineaza cu:

la Nord- canal;
la Vest -proprietati private- terenuri agricole
la Sud - drum local
la Est – zona edilitara pentru ingrijirea intretinerea lacului

2.Regim juridic

DREPTUL DE PROPRIETATE: NACA IOANA- MARIANA, bun propriu, cota actuală 1/1

La poziția B8 se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, demolare, construire, dezmembrare, alipire, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A.,**conform C.F. nr. 52690 și cu nr. Cad. 52690.**

SARCINI: La poziția „C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente contractului de credit 1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF:6096200.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA – ZONĂ DE PROTECȚIE ZONĂ INUNDABILĂ astfel - conform adresei CJ ISU, înregistrată la Primaria Paleu cu nr. 327 din 11.01.2022 se precizeaza: conform art. 49 alin (1) din Legea Apelor nr.107/ 1996 „ Se interzice amplasarea în zona inundabila a albiei majore și în zonele de protecția precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinte noi sau anexe ale acestora", iar prin alin. (3^1) se arata, în mod clar, faptul ca „Obtinerea avizului de amplasament și a avizului de gospodarire a apelor conditioneaza eliberarea de către autoritățile administratiei publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute la art. 48 alin.(1)"

DA - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE

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

4. Regimul tehnic

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 3 Saldabagiu de Munte,subzona L3, zona a fost studiata prin Aviz de Oportunitate nr. 56 din 09.07.2021- s-a propus parcelarea în vederea construirii a 4 locuințe și reglementarea drumurilor de acces. Reglementări: Suprafață minimă lot-500,0mp, POTmax-25,0%, CUTmax.-0,75; Regim de înălțime max.D/S+P+E/M cu Hmax.coamă-12,0m; Retragere de la drum- aliniament obligatoriu min.6,0m, Retragere posterioară-min.9,0m; Retrageri laterale min.2,0m; H.max. împrejmuire teren - 2,5 m cu soclu opac de 80cm și o parte transparentă spre spatiul public, opace sau transparente spre parcelele vecine și se vor realiza pe terenul aflat în proprietate; Parcările se vor realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; Spații

verzi - 20% din suprafata totală a terenului, conform planșei U-03 Reglementări urbanistice - întocmită de către SC PANNON PROIECT SRL, arh.CZIRJAK LEVENTE.

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: retea apă - S.C. CAO S.A., rețea de Electricitate - S.C. DEER S.A. și retea de Gaze naturale.

6. Circulația: Terenul identificat cu nr.cad. 52690 are acces auto si pietonal pe latura S-Estica din drum local necadastrat cu legătura în nr. Cad 54726, ambele sunt cuprinse în proiectul de GAZ- propus pt expropriere suprafața din terenul beneficiarului. Pe latura Nordica terenul se invecineaza cu nr. Cad 56840- ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA CRISURI- categoria de folosinta APE CURGATOARE cu profil transversal de aprox 5.25ml

- 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. – PARCELARE TEREN
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **52690**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementare drum

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoareleelemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede introducerea celor 4 de parcele de locuit respectiv 1 parcele pentru drum de acces:

Nr. LOT	**SUPRAFATA/mp**
1	446
2	695
3	700
4	694
5	1179
total	3734

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5976 din.16.09.2026

BILANT TERITORIAL

ZONE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	1150	35
CIRCULATII	658	20
SPATII VERZI	1480	45
TOTAL ZONA LOCUINTA	3288	100
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	

PARCELELE PROPUSE VOR AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI:

- SUPRAFATA MINIMA LOT TEREN - 500MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA: - 12M
- ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
- ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
  - -min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
  - -Lot 5 retragere partea nordica de la canal min. 6 m.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
  - 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP
  - 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- REGIM INALTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
  - Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
  - Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
  - Hmax-masurat de la cota +0,00 a cladirii
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
  - P.O.T.maxim=35%
  - C.U.T. maxim =0,9
- Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei din R.G.U, trebuie sa fie de minim 20 % din suprafata totala a terenului

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lot nr. 1 creat prin parcelare va avea destinatia drum si va fi cedat ca sa devina drum public.
Drumul existent va fi largit prin cedare teren, rezultand un profil de drum 9,00 m.
De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - retea locala prelungita preluarea apelor uzate până la realizarea retelei de canalizare.

Lipsa canalizarii conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale: bazin vidanjabil pentru Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5976 din.16.04.2026

Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.
Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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

---

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 va solicita şi obţine, în mod obligatoriu, avizul Administraţiei Bazinale de Apă Bihor, anterior aprobării documentaţiei de urbanism, în vederea:

- **delimitării zonelor de protecţie şi siguranţă faţă de canalul aferent lacului de acumulare;**
- **stabilirii restricţiilor de construire şi utilizare a terenului;**
- **impunerii condiţiilor tehnice necesare pentru prevenirea riscurilor hidrotehnice.**

Art. 7. Documentaţia de urbanism se va întocmi obligatoriu pe suport topografic/cadastral actualizat, vizat de OCPI, care va cuprinde ridicarea topografică a amplasamentului, inclusiv curbe de nivel, în vederea evidenţierii corecte a configuraţiei terenului.

Art. 8. Pentru drumul propus, din care se realizează accesul la parcele, nu este stabilit regimul juridic (proprietate publică/privată). Documentaţia va fi completată în mod obligatoriu cu precizarea regimului juridic al drumului, precum şi cu soluţia de asigurare legală a accesului la parcele (servitute de trecere sau drum public).

Achitat taxa de **200 lei**, conform OP nr. **1** din **01 Aprilie 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.5190 din 31.03.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul NACA IOANA-MARIANA

C.N.P. [redacted] reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul [redacted] / oraș / com. [redacted] t

str. [redacted], nr. [redacted], telefon mobil [redacted], 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 PUZ - PARCELARE TEREN

având destinația LOCUINTE

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

pe strada _____, nr. ___, bl. ___, ap. ___, nr. TOPO / CAD 52690.

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

Data
31.03.2026

Semnătura
[redacted]

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 U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 3367 din 17.04.2025 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 394 din 17.04.2025

În scopul: **PUZ - PARCELARE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de NACA IOANA- MARIANA, cu sediul in , înregistrată cu nr. 11743 din 10.09.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții –** situat in judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **SALDABAGIU DE MUNTE,** și identificat prin(3) **nr. CAD/CF 52690**

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: NACA IOANA- MARIANA , bun propriu, cota actuală 1/1

La poziția B8 se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, demolare, construire, dezmembrare, alipire, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A., conform C.F. nr. 52690 și cu nr. Cad. 52690.

SARCINI: La poziția „C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente contractului de credit 1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF:6096200.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA – ZONĂ DE PROTECȚIE ZONĂ INUNDABILĂ astfel - conform adresei CJ ISU, înregistrată la Primaria Paleu cu nr. 327 din 11.01.2022 se precizeaza: conform art. 49 alin (1) din Legea Apelor nr.107/ 1996 „ Se interzice amplasarea în zona inundabila a albiei majore și în zonele de protecția precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinte noi sau anexe ale acestora", iar prin alin. (3^1) se arata, în mod clar, faptul ca „Obtinerea avizului de amplasament și a avizului de gospodarire a apelor conditioneaza eliberarea de către autoritățile administratiei publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute la art. 48 alin.(1)"

DA –ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: ALTELE- teren în suprafață de 3734 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **52690,** înscris în C.F. **52690;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007. valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 3 Saldabagiu de Munte,subzona L3, zona a fost studiata prin Aviz de Oportunitate nr. 56 din 09.07.2021- s-a propus parcelarea în vederea construirii a 4 locuințe și reglementarea drumurilor de acces. Reglementări: Suprafață minimă lot-500,0mp, POTmax-25,0%. CUTmax.-0,75; Regim de înălțime max.D/S+P+E/M cu Hmax.coamă-12,0m; Retragere de la drum- aliniament obligatoriu min.6,0m, Retragere posterioară-min.9.0m; Retrageri laterale min.2,0m; H.max. împrejmuire teren - 2,5 m cu soclu opac de 80cm și o parte transparentă spre spatiul public, opace sau transparente spre parcelele vecine și se vor realiza pe terenul aflat în proprietate; Parcările se vor realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996: Spații verzi - 20% din suprafata totală a terenului, conform planșei U-03 Reglementări urbanistice - întocmită de către SC PANNON PROIECT SRL, arh.CZIRJAK LEVENTE.

UTILITĂȚI : retea apă - S.C. CAO S.A., rețea de Electricitate - S.C. DEER S.A. și retea de Gaze naturale.

CIRCULAȚIA: Terenul identificat cu nr.cad. 52690 are acces auto si pietonal pe latura S-Estica din drum local necadastrat cu legătura în nr. Cad 54726, ambele sunt cuprinse în proiectul de GAZ- propus pt expropriere suprafața din terenul beneficiarului. Pe latura Nordica terenul se invecineaza cu nr. Cad 56840- ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA CRISURI- categoria de folosinta APE CURGATOARE

- Pe amplasament nu există construcții.
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, 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.

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condițiilre și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și 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 situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita Intravilanului.

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

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

Utilizari premise cu conditii

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

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

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

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

PUZ - PARCELARE TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE 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. ☐ 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 es
■ Acord Creditor

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
☐ Aviz Drumuri Județene
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Aviz TRANSGAZ (etapa I)
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.(etapa I)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
■ Aviz ABA- Bihor

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMANIA COMUNA PALEU

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de 22,00 lei, conform chitanței nr. 2657 din 04 mar. 2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

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.....

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN

AMPLASAMENT
comuna PALEU, sat. SĂLDABAGIU DE MUNTE, nr. cad. 52690

BENEFICIAR:
NACA IOANA-MARIANA

CONȚINE: **PIESE SCRISE ŞI DESENATE**

DATA: **2026**

BORDE ROU

1) PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras carte funciară teren
- Memoriu general

2) PIESE DESENATE - URBANISM:

U/1	- PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:10000
U/2	- SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:1000
U/3	- REGLEMENTARI, RETELE EDILITARE, PROFILE STRADALE	SC. 1:1000

ÎNTOCMIT:
Arh. NAGY TOTA Zita

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

LUCRARE: P.U.Z. PARCELARE TEREN

BENEFICIAR:

NACA IOANA-MARIANA

AMPLASAMENT:

comuna PALEU, sat. SĂLDABAGIU DE MUNTE, nr. cad. 52690

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmeşte la comanda beneficiarului – NACA IOANA-MARIANA

Determinarea conditiilor de amplasare a unei zone de parcele destinate constructiei de locuinte individuale, constituie obiectui lucrarii si anume dimensionarea, functionalitatea, aspectui arhitectural al ansamblului, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si echiparea cu utilitati edilitare.

Terenul se afla in proprietatea NACA IOANA-MARIANA nr. cad. 52690 conform CF ului anexat.

Terenurile studiate au o suprafata totala de 3734 mp constituite din numarul cadastral 52690, Pentru realizarea constructiilor si dotarilor aferente, terenul se va parcela conform plansei U/3.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor mentionate este situat in intravilanu comunei PALEU, in partea sudică a satului SĂLDABAGIU DE MUNTE in intravilan ocupand o suprafata de teren de 3734 mp. Terenul a facut parte din exploatatiile agricole si este deservit de drumul public.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata face parte din intravilanul comunei Paleu si se afla amplasata in partea sudica a satului Săldăbagiu de Munte. Situarea amplasamentului in cadrul comunei este prezentata in plansa U/1. Amplasamentul se afla in intravilan, si este teren arabil.

Terenul se învecinează la:

- nord – canal
- vest – proprietăţi private – terenuri arabile
- sud – drum local
- est - zonă edilitară pentru îngrijirea, întreţinerea lacului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Localitatea Paleu este situată în vecinătatea drumului județean DJ 767F, la o distanță de 6 km de Municipiul Oradea În partea de nord-est față de Municipiul Oradea, fiind învecinată cu comunele Cetariu, Biharia, Osorhei.

Comuna Paleueste amplasata într-o zona de dealuri piemontane care fac legatura între zona muntoasa din estul judetului (Muntii Plopisului) si zona de câmpie din partea de vest (Câmpia Bihariei, Câmpia Crisurilor). Altitudinea Dealurilor Plopisului care se regasesc si pe teritoriul comunei Cetariu scade de la circa 450-500 m, cât au în vecinatatea muntilor, pâna la aproximativ 200 m, lânga Câmpia Crisurilor.

În comuna Paleu clima este specifica judetului, aflându-se sub influenta circulatiei vestice ce transporta mase de aer oceanic, umede. Temperatura medie anuala este de cuprinsa între 7° – 10°C, medie caracteristica zonei de deal din judetul Bihor. Media anuala a precipitatiilor este de 700-1.000 mm/an, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice si cele din sector nordic.

Caracteristicile geofizice conform NP 100/92 sunt:

- zona seismica de calcul "E"
- valoarea coeficientului seismic Ks = 0,15
- perioada de colt Tc = 0,7 sec.

Pentru determinarea conditiilor de construire se va intocmi un studiu geotehnic individual pentru fiecare parcele in parte. Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectindu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adincimea de fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivului proiectat.

2.4. Circulatia

Zona studiata are acces carosabil din drum existent cu un profil de 5,25 ml.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata este localizata in zona cu terenuri agricole.

Functiunile noi pentru zona vor fi cu caracter de locuit.

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 0,00%, urmind ca prin constructia zonei sa creasca la 25 %.

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

Principalele disfunctionalitati sunt:

Profilele actuale ale strazii sunt necorespunzatoare traficului si nu corespund in ceea ce priveste stratul de uzura.

2.6. Probleme de mediu

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

Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede introducerea celor 4 de parcele de locuit respectiv 1 parcele pentru drum de acces:

Nr. LOT	SUPRAFATA/mp
1	446
2	695

3	700
4	694
5	1179
total	3734

BILANT TERITORIAL:

ZONE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	1150	35
CIRCULATII	658	20
SPATII VERZI	1480	45
TOTAL ZONA LOCUINTA	**3288**	**100**
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	

Parcelele propuse vor avea urmatoarele reglementari:

SUPRAFAȚA MINIMĂ LOT TEREN - 500MP

LUNGIME MINIMĂ FRONT LA STRADA: - 12M

ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
- min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
- Lot 5 retragere partea nordica de la canal min. 6 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
1LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. < 150MP
2LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. > 150MP

REGIM INĂLȚIME PT. TOATE TIPURILE DE LOCUINȚE D/S+P+E/M
H_{MAX}=8.00m; MĂSURATA LA CORNIȘA SUPERIOARA
H_{MAX}=12.00M; MĂSURATA LA COAMA ACOPERIȘULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
H_{MAX}-masurat de la cota+0,00 a clădirii

Procentul de ocupare a ternului
P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 0,9
Zonele verzi şi spaţiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie de minim 20 % din suprafaţa totală a terenului.

3.2. Prevederi ale PUG

conform PUG terenul este situat în UTR 3 Săldăbagiu de Munte, zona funcţională L, cu subzonă L3 - zonă propusă de locuinţe unifamiliale izolate cu tramă stradală neconstituită pe baza de PUZ, locuinţe individuale propuse cu regim mic de înălţime pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.
Conform PUG reglementările din zonă sunt: suprafaţă parcelă - minim 500mp, front la stradă minim 14 m, înălţime max 3 nivele. POT max. = 25 %; CUT max = 0,75

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural, alcatuit din zona a comunei cu terenuri relativ plane, va trebuie relationat cu noua destinatie prin completarea spatiilor plantate in incinte.

3.4. Modernizarea circulatiei

Lot nr. 1creat prin parcelare va avea destinatia drum, si va fi cedat ca sa devine drum public.
Drumul existent va fi largit prin cedare teren, rezultand un profil de drum 9,00 m.
De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin crearea de trasee pietonale distincte.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa – retea locala prelungita.

Lipsa canalizarii conduce la obligativitatea adoptării unor soluţii locale: bazin vidanjabil pentru preluarea apelor uzate până la realizarea reţelei de canalizare.
Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

- Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.
Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.

- Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

3.7. Protectia mediului

Prin noile masuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deşeurile, în cadrul fiecarei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi

- se vor elimina disfunctionalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute in acest studiu.

Terenul de construcție, urmează a fi parcelata in vederea vânzării la diversi investitori, care urmeaza să construiască în viitor.

In vederea realizarii circulatiilor beneficiarul va ceda traseele drumurilor.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G.-ului comunei Paleu pentru zona adiacenta.

Categoriile principale de interventie vor fi:

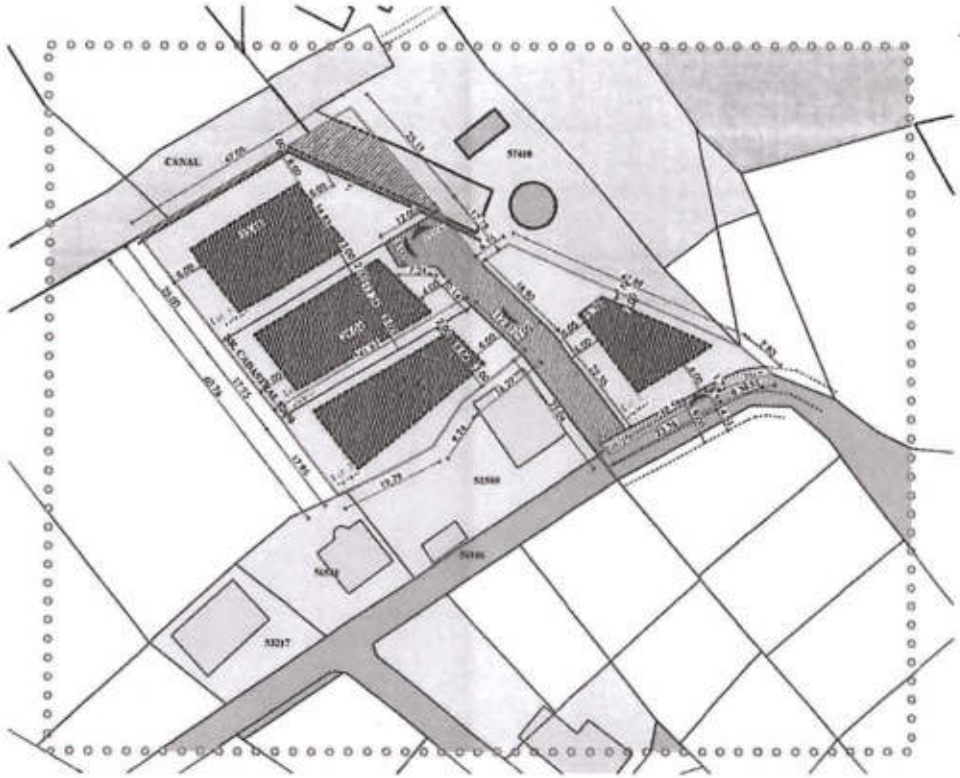
- construirea noilor obiective
- completarea retelelor edilitare
- realizarea cailor de comunicatie

Prioritatile de interventie vor fi in realizarea cailor de circulatie si a retelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:
Arh. NAGY TOTA Zita

VERIFICAT:
Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

P.U.Z
REGLEMENTARI URBANISTICE
SCARA - 1:1000



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA PARCELEI STUDIATE
	LIMITA CADASTRALE DE PROPRIETATE A TERENURILOR STUDIATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

	TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
	ZONA DE LOCUIT
	APA - LUNCA, HABUL PESCARIILOR SALBATAGIU
	ZONA CIMITIRE
	DRUM LOCAL - PIETRUIT

CATEGORIA DE INTERVENTII

	ZONA PENTRU LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI PROPUSE
	ZONA EDIFICABILA A PARCELEI
	DIRECTIA CONVELOR
	ACCESE PROPUSE
	DRUM PROPUS
	TEREN PENTRU LARGIRE DRUM EXISTENT
	ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
	ZONA DE PROTECTIE CANAL

SUPRAFAȚA MINIMĂ LOT TEREN - 500MP

LUNGIME MINIMĂ FRONT LA STRADA: - 12M

ALINIAMENT OBLIGATORIU - minim 6M

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA - min 6M
ANEXE GOSPODARESTI CU RESPECTARE COD CIVIL, OMIS 119/2014

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
- min. 2m pe o latura si min. 3 m pe latura cealalta
- Lot 5 retragere partea nordica min. 6 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
1LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. < 150MP
2LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. > 150MP

POT_{MAX} =35%
CUT_{MAX}=0,9
DENSITATE MAXIM 25LOCUINȚE/HA

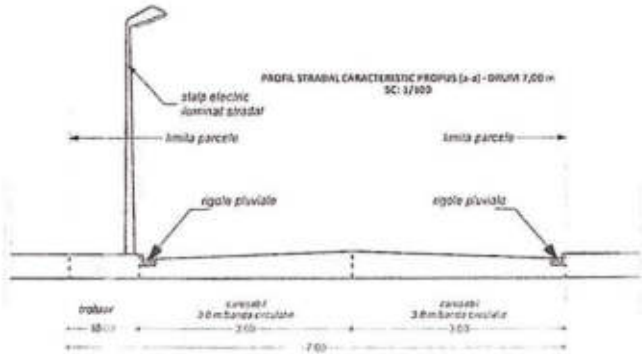
REGIM INĂLȚIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINȚE D/S+P+E/M
H_{MAX}=8.00m; MĂSURATA LA CORNIȘA SUPERIOARA
H_{MAX}=12.00M; MĂSURATA LA COAMA ACOPERIȘULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT,
H_{MAX}-masurat de la cota+0,00 a clădirii

NR. CAD: 53033

1	[illegible]
2	[illegible]
3	[illegible]
4	[illegible]
5	[illegible]
TOTAL	3734

BILANT TERITORIAL:

ZONE	MP	%
ZONE DE LOCUIT	[illegible]	[illegible]
CIRCULATII	[illegible]	[illegible]
SPATII VERZI	[illegible]	[illegible]
TOTAL ZONA LOCUINTA	3288	100
PARCELA DRUM	446	
TOTAL	3734	



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Beneficiar	
PANNON PROIECT				NACA IOANA-MARIANA	Proiect nr.: 1628/2025
Sef proiect:	arh. CZIRJAK J Levente		Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ PARCELARE TEREN com. Palcu, sat. Salsabagiu de Munte, nr. cad. 53690, jud. Bihor	Faza: P.U.Z.
Proiectat:	arh. CZIRJAK J Levente		Elaborat: 2026	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: U-03
Desenat	arh. NAGY TOTA Zita				