ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 140 din 16.07.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA

Văzând raportul de specialitate nr. 7641 din 14.05.2026, referatul de aprobare nr. 8138 din 22.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8139 din 22.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 7566 din 14.05.2026 adresata de doamna Popa Lorena privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8144/22.05.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

-Suprafaţa totală a loturilor construibile va fi de 3813 mp.

-Nr. loturi construibile propuse: 4 loturi (nr. cad. 52618, 52619, 52620, 52629+52630 - un singur lot prin alipire).

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime maximă de 3 nivele (S+P+E);
- Se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ;
- POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75;
- Suprafaţă minimă/parcelă = 500 mp;
- Front la stradă = minim 14,00 m;
- Retragere stradală: minim 3,00 m (se propune retragere de 4,00 m)
- Retrageri laterale pentru clădiri principale: minim 2,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea clădirii.
- Retragere posterioară: minim 3,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea clădirii.

În cazul loturilor de colţ retragerile se vor aplica faţă de ambele fronturi stradale, restul limitelor se va trata ca şi limită laterală.

- Retrageri laterale şi spate pentru clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiţia să aibă un singur nivel şi înălţimea maximă de 3,00m.
- Pentru stabilirea retragerilor se va studia elementul de construcţie (calcan, streaşină, coamă, cornişă, parapet etaj retras) adiacent limitei de proprietate, raportat la cota terenului natural.
- Locuri de parcare asigurate pe terenul propriu: minim 1 pe în cazul caselor cu suprafaţa utilă de până la 150mp şi minim 2 locuri în cazul caselor cu suprafaţa utilă de peste 150mp
- Reguli cu privire la împrejmuiri: înălţime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă în cazul gardurilor stradale cu soclu opac de maxim 80cm.
- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014, privitor la însorire.

Se instituie o retragere de 10 m pentru zona de protecţie sanitară ABA Crişuri pentru Lacul Săldăbagiu, zonă care va afecta nr. cadastrale 52620, 52629 şi 52630 (ultimele două prin alipire ulterioară vor deveni o singură parcelă).

Suprafaţa totală a amplasamentului = 5493 mp din care:

- teren aferent celor două case construite (nr. ad. 52632 şi 52631) =1147 mp
- suprafaţa totală 4 loturi construibile = 3813 mp
- teren aferent drumului privat (6,00 m) = 459 mp
- teren propus pentru cedare drum public str. Dealu Mare = 74 mp

INDICI:

- POT max. Admis = 25%
- CUT max. Admis = 0,75

(vezi planşa 3/U - Propuneri şi reglementări)

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: :reţea de energie electrică, reţea de cablu TV/internet, reţea de apă - CAO, gaz de la DGV.

Reţeaua de drumuri, reţelele de aşimentare cu apă şi energie electrică, respectiv cea de canalizare se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari în parteneriat cu administratorii reţelelor existente. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESELE:

Trama stradală se compune din drumul existent nr. cad. 61667, drum public, strada Dealu Mare, propus a fi la un prospect de 12,00 m lăţime. Pentru întregirea acestui profil se va ceda o suprafaţă de 74,00 mp desprinsă din parcela cu nr. cad. 52618. Acest drum asigură accesul direct la cele 2 case existente (nr.cad. 52631 şi 52632), respectiv tot din acest drum se propune accesul direct pentru nr. cadastral 52618, nr. adm. 33. Din acest drum public se ramifică un drum de acces cu caracter privat, care actualmente este în profil de 4,00

m cu o formă geometrică necorespunzătoare pentru acces la cele trei parcele (nr. cad. 52619, 52620, iar nr. cadastrale 52629 şi 52630 prin alipire vor deveni o singură parcelă pentru o singură locuinţă).

Pentru constituirea unui drum de acces cu caracter privat la parcelele enumerate mai sus se modifică configuraţia prin realizarea unui profil de 6,00 m cu curbe de vizibilitate şi zonă de întoarcere pentru vehicule pompieri şi salvare, iar pentru colectare reziduuri menajere se va prevedea o platformă gospodărească de 3,00 mp pentru amplasarea europubelelor. Drumul privat în profil de 6,00 m va fi compus din suprafaţa de 329 mp (nr. cad. 62920) cu completări de la nr. cad. 52618, 52619 şi 52629, însumând o suprafaţă de 459 mp.

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

-Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare modifcare în legenda din Teren propus pentru cedare drum privat de acces (la completarea nr. Cad 62920) S=130mp completare pentru profil de 6.00m în Suprafaţa de teren necesara pentru constituire profil drum de 6.00m.

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,
BOGDAN PETRE-RADU

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA
P. NÉMETI MELINDA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.140/16.07.2026			
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	16.07.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	16.07.2026	
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.8144 din 22.05.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.05.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.05.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.8139/22.05.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA,** referatul de aprobare nr. 8138/22.05.2026 și raportul de specialitate nr.7641/14.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iunie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA

Publicat la data de : 22.05.2026

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, 22.05.2026 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. – ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8139/22.05.2026 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 05.06.2026 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 INTENTIEI DE ELABORARE PUZ-ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA**

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 interesaţi există şi 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 asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact:

Telefon: 0259 451 007,

E-mail: primaria@paleu.ro , persoană de contact: Iakob Vilma-secretar general

Vă invităm să consultaţi documentele aflate în transparenţă decizională:

- Proiect de hotărâre
- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.8139 din 22.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA

Văzând cererea cu nr. 7566 din 14.05.2026 adresata de domnul Luczi Kalman privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7641/14.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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 PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața totală a loturilor construibile va fi de 3813 mp.
Nr. loturi construibile propuse: 4 loturi (nr. cad. 52618, 52619, 52620, 52629+52630 - un singur lot prin alipire).

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maximă de 3 nivele (S+P+E);
- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ;
- POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75;
- Suprafață minimă/parcelă = 500 mp;
- Front la stradă = minim 14,00 m;
- Retragere stradală: minim 3,00 m (se propune retragere de 4,00 m)

- Retrageri laterale pentru clădiri principale: minim 2,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea clădirii.
- Retragere posterioară: minim 3,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea clădirii.
În cazul loturilor de colţ retragerile se vor aplica faţă de ambele fronturi stradale, restul limitelor se va trata ca şi limită laterală.
- Retrageri laterale şi spate pentru clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiţia să aibă un singur nivel şi înălţimea maximă de 3,00m.
- Pentru stabilirea retragerilor se va studia elementul de construcţie (calcan, streaşină, coamă, cornişă, parapet etaj retras) adiacent limitei de proprietate, raportat la cota terenului natural.
- Locuri de parcare asigurate pe terenul propriu: minim 1 pe în cazul caselor cu suprafaţa utilă de până la 150mp şi minim 2 locuri în cazul caselor cu suprafaţa utilă de peste 150mp
- Reguli cu privire la împrejmuiri: înălţime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă în cazul gardurilor stradale cu soclu opac de maxim 80cm.
- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014, privitor la însorire.

Se instituie o retragere de 10 m pentru zona de protecţie sanitară ABA Crişuri pentru Lacul Săldăbagiu, zonă care va afecta nr. cadastrale 52620, 52629 şi 52630 (ultimele două prin alipire ulterioară vor deveni o singură parcelă).

Suprafaţa totală a amplasamentului = 5493 mp din care:
- teren aferent celor două case construite (nr. ad. 52632 şi 52631) =1147 mp
- suprafaţa totală 4 loturi construibile = 3813 mp
- teren aferent drumului privat (6,00 m) = 459 mp
- teren propus pentru cedare drum public str. Dealu Mare = 74 mp

INDICI:
- POT max. Admis = 25%
- CUT max. Admis = 0,75

(vezi planşa 3/U - Propuneri şi reglementări)

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: :reţea de energie electrică, reţea de cablu TV/internet, reţea de apă - CAO, gaz de la DGV.

Reţeaua de drumuri, reţelele de aşimentare cu apă şi energie electrică, respectiv cea de canalizare se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari în parteneriat cu administratorii reţelelor existente. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESELE:

Trama stradală se compune din drumul existent nr. cad. 61667, drum public, strada Dealu Mare, propus a fi la un prospect de 12,00 m lăţime. Pentru întregirea acestui profil se va ceda o suprafaţă de 74,00 mp desprinsă din parcela cu nr. cad. 52618. Acest drum asigură accesul direct la cele 2 case existente (nr.cad. 52631 şi 52632), respectiv tot din acest drum se propune accesul direct pentru nr. cadastral 52618, nr. adm. 33. Din acest drum public se ramifică un drum de acces cu caracter privat, care actualmente este în profil de 4,00 m cu o formă geometrică necorespunzătoare pentru acces la cele trei parcele (nr. cad. 52619, 52620, iar nr. cadastrale 52629 şi 52630 prin alipire vor deveni o singură parcelă pentru o singură locuinţă).

Pentru constituirea unui drum de acces cu caracter privat la parcelele enumerate mai sus se modifică configuraţia prin realizarea unui profil de 6,00 m cu curbe de vizibilitate şi zonă de întoarcere pentru vehicule pompieri şi salvare, iar pentru colectare reziduuri menajere se va prevedea o platformă gospodărească de 3,00 mp pentru amplasarea europubelelor. Drumul privat în profil de 6,00 m va fi compus din suprafaţa de 329 mp (nr. cad. 62920) cu completări de la nr. cad. 52618, 52619 şi 52629, însumând o suprafaţă de 459 mp.

-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 fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; 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 față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare modifcare în legenda din Teren propus pentru cedare drum privat de acces (la completarea nr. Cad 62920) S=130mp completare pentru profil de 6.00m în Suprafața de teren necesara pentru constituire profil drum de 6.00m.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PĂLEU
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 8138 din 22.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, documentație înaintată de beneficiar POP LORENA-GHEORGHINA

Văzând cererea cu nr. 7566 din 14.05.2026 adresata de domnul Luczi Kalman privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7641/14.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața totală a loturilor construibile va fi de 3813 mp.

Nr. loturi construibile propuse: 4 loturi (nr. cad. 52618, 52619, 52620, 52629+52630 - un singur lot prin alipire).

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maximă de 3 nivele (S+P+E);
- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ;
- POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75;
- Suprafață minimă/parcelă = 500 mp;
- Front la stradă = minim 14,00 m;
- Retragere stradală: minim 3,00 m (se propune retragere de 4,00 m)
- Retrageri laterale pentru clădiri principale: minim 2,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

- Retragere posterioară: minim 3,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea clădirii.
În cazul loturilor de colţ retragerile se vor aplica faţă de ambele fronturi stradale, restul limitelor se va trata ca şi limită laterală.
- Retrageri laterale şi spate pentru clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiţia să aibă un singur nivel şi înălţimea maximă de 3,00m.
- Pentru stabilirea retragerilor se va studia elementul de construcţie (calcan, streaşină, coamă, cornişă, parapet etaj retras) adiacent limitei de proprietate, raportat la cota terenului natural.
- Locuri de parcare asigurate pe terenul propriu: minim 1 pe în cazul caselor cu suprafaţa utilă de până la 150mp şi minim 2 locuri în cazul caselor cu suprafaţa utilă de peste 150mp
- Reguli cu privire la împrejmuiri: înălţime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă în cazul gardurilor stradale cu soclu opac de maxim 80cm.
- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014, privitor la însorire.

Se instituie o retragere de 10 m pentru zona de protecţie sanitară ABA Crişuri pentru Lacul Săldăbagiu, zonă care va afecta nr. cadastrale 52620, 52629 şi 52630 (ultimele două prin alipire ulterioară vor deveni o singură parcelă).

Suprafaţa totală a amplasamentului = 5493 mp din care:
- teren aferent celor două case construite (nr. ad. 52632 şi 52631) =1147 mp
- suprafaţa totală 4 loturi construibile = 3813 mp
- teren aferent drumului privat (6,00 m) = 459 mp
- teren propus pentru cedare drum public str. Dealu Mare = 74 mp

INDICI:
- POT max. Admis = 25%
- CUT max. Admis = 0,75

(vezi planşa 3/U - Propuneri şi reglementări)

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: :reţea de energie electrică, reţea de cablu TV/internet, reţea de apă - CAO, gaz de la DGV.

Reţeaua de drumuri, reţelele de aşimentare cu apă şi energie electrică, respectiv cea de canalizare se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari în parteneriat cu administratorii reţelelor existente. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESELE:

Trama stradală se compune din drumul existent nr. cad. 61667, drum public, strada Dealu Mare, propus a fi la un prospect de 12,00 m lăţime. Pentru întregirea acestui profil se va ceda o suprafaţă de 74,00 mp desprinsă din parcela cu nr. cad. 52618. Acest drum asigură accesul direct la cele 2 case existente (nr.cad. 52631 şi 52632), respectiv tot din acest drum se propune accesul direct pentru nr. cadastral 52618, nr. adm. 33. Din acest drum public se ramifică un drum de acces cu caracter privat, care actualmente este în profil de 4,00 m cu o formă geometrică necorespunzătoare pentru acces la cele trei parcele (nr. cad. 52619, 52620, iar nr. cadastrale 52629 şi 52630 prin alipire vor deveni o singură parcelă pentru o singură locuinţă).

Pentru constituirea unui drum de acces cu caracter privat la parcelele enumerate mai sus se modifică configuraţia prin realizarea unui profil de 6,00 m cu curbe de vizibilitate şi zonă de întoarcere pentru vehicule pompieri şi salvare, iar pentru colectare reziduuri menajere se va prevedea o platformă gospodărească de 3,00 mp pentru amplasarea europubelelor. Drumul privat în profil de 6,00 m va fi compus din suprafaţa de 329 mp (nr. cad. 62920) cu completări de la nr. cad. 52618, 52619 şi 52629, însumând o suprafaţă de 459 mp.

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

-Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare modifcare în legenda din Teren propus pentru cedare drum privat de acces (la completarea nr. Cad 62920) S=130mp completare pentru profil de 6.00m în Suprafaţa de teren necesara pentru constituire profil drum de 6.00m.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEŢUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7641...din..14.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920**

Ca urmare a cererii cu nr. 7566 din 14.05.2026, adresate de **POP LORENA - GHEORGHINA**, cu domiciliul în judetul

pentru **P.U.Z. –ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667**jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920** în suprafață totală de 508mp 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 luata in studiu, cu cele 7+1 parcele, dintre care 2 parcele au deja construcții edificate (nr. cad. 52631 și 52632), respectiv accesele la toate parcelele, este o zonă nereglementată prin PUZ și de aceea se întocmește prezenta documentație pentru Avizul de inițiere și etapele următoare. Suprafața de teren care este cuprinsă între strada Dealu Mare și Lacul Săldăbagiu, teren care cuprinde cele 8 parcele, măsoară 5493 mp. Parcela cu nr. cad. 62920 în suprafață de 329 mp (coproprietari Pop Lorena-Gheorghina și Țenț Ioan și Viorica), prin forma sa geometrică nu corespunde accesului la cele 4 parcele (nr. cad. 52619, 52620, 52629, 52630), motiv pentru care se va supune reglementării prin cedare de teren de la ambii proprietari.

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

- **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA,** ca bun propriu, conform extras CF **52629**
- **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA,** ca bun propriu, conform extras **CF 52630**
- **B2 1) TENT IOAN**, si **2) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52618**
- **B2 1) TENT IOAN**, si **2) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52619**
- **B2 1) TENT IOAN**, si **2) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52620**
- **B3 1) TENT IOAN** si **2) TENT VIORICA**, cota actuala 185/329, **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA**, necăsătorită ca bun propriu, cota actuala 144/329, conform extras **CF 62920.**

SERVITUȚII:

- nu sunt

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

DA - zona protejata pe baza normelor sanitare

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)"

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7681 din.14.05.2026

3.Regimul economic

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren cu suprafață de 665 mp din acte si 868mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52629.**
- teren cu suprafață de 486 mp din acte si 635mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52630.**
- teren cu suprafață de 804 mp din acte si 803mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52618.**
- teren cu suprafață de 687mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52619.**
- teren cu suprafață de 1024mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52620.**
- teren cu suprafață de 329mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **62920.**

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 /23.05.2017) - conf. PUG Paleu terenul este situat în UTR 3 Saldabagiu de Munte, subzona funcțională L3

L3 - zonă de locuințe propusa, 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,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri

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

5. Utilități: Terenurile nu dispun de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV.
Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

6. Circulația: Terenurile au acces din nr. Cad 52627, domeniu public com. Paleu, cu categoria de folosinta ARABIL și din nr. Cad 61667 COMUNA PALEU, domeniu public, cu categoria de folosinta DRUM.

- 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. –ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața totală a loturilor construibile va fi de 3813 mp.

Nr. loturi construibile propuse: 4 loturi (nr. cad. 52618, 52619, 52620, 52629+52630 - un singur lot prin alipire).

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maximă de 3 nivele (S+P+E);

- Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ;
- POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75;
- Suprafață minimă/parcelă = 500 mp;
- Front la stradă = minim 14,00 m;
- Retragere stradală: minim 3,00 m (se propune retragere de 4,00 m)
- ~~Retrageri laterale pentru clădiri principale: minim 2,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.~~
- Retragere posterioară: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

În cazul loturilor de colț retragerile se vor aplica față de ambele fronturi stradale, restul limitelor se va trata ca și limită laterală.

- Retrageri laterale și spate pentru clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția să aibă un singur nivel și înălțimea maximă de 3,00m.
- Pentru stabilirea retragerilor se va studia elementul de construcție (calcan, streașină, coamă, cornișă, parapet etaj retras) adiacent limitei de proprietate, raportat la cota terenului natural.
- Locuri de parcare asigurate pe terenul propriu: minim 1 pe în cazul caselor cu suprafața utilă de până la 150mp și minim 2 locuri în cazul caselor cu suprafața utilă de peste 150mp
- Reguli cu privire la împrejmuiri: înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă în cazul gardurilor stradale cu soclu opac de maxim 80cm.
- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014, privitor la însorire.

Se instituie o retragere de 10 m pentru zona de protecție sanitară ABA Crișuri pentru Lacul Săldăbagiu, zonă care va afecta nr. cadastrale 52620, 52629 și 52630 (ultimele două prin alipire ulterioară vor deveni o singură parcelă).

Suprafața totală a amplasamentului = 5493 mp din care:
- teren aferent celor două case construite (nr. ad. 52632 și 52631) =1147 mp
- suprafața totală 4 loturi construibile = 3813 mp
- teren aferent drumului privat (6,00 m) = 459 mp
- teren propus pentru cedare drum public str. Dealu Mare = 74 mp

INDICI:
- POT max. Admis = 25%
- CUT max. Admis = 0,75

(vezi planșa 3/U - Propuneri și reglementări)

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: :rețea de energie electrică, rețea de cablu TV/internet, rețea de apă - CAO, gaz de la DGV.

Rețeaua de drumuri, rețelele de aşimentare cu apă și energie electrică, respectiv cea de canalizare se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari în parteneriat cu administratorii rețelelor existente. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESELE: Trama stradală se compune din drumul existent nr. cad. 61667, drum public, strada Dealu Mare, propus a fi la un prospect de 12,00 m lățime. Pentru întregirea acestui profil se va ceda o suprafață de 74,00 mp desprinsă din parcela cu nr. cad. 52618. Acest drum asigură accesul direct la cele 2 case existente (nr.cad. 52631 și 52632), respectiv tot din acest drum se propune accesul direct pentru nr. cadastral 52618, nr. adm. 33. Din acest drum public se ramifică un drum de acces cu caracter privat, care actualmente este în profil de 4,00 m cu o formă geometrică necorespunzătoare pentru acces la cele trei parcele (nr. cad. 52619, 52620, iar nr. cadastrale 52629 și 52630 prin alipire vor deveni o singură parcelă pentru o singură locuință).

Pentru constituirea unui drum de acces cu caracter privat la parcelele enumerate mai sus se modifică configurația prin realizarea unui profil de 6,00 m cu curbe de vizibilitate și zonă de întoarcere pentru vehicule pompieri și salvare, iar pentru colectare reziduuri menajere se va prevedea o platformă gospodărească de 3,00 mp pentru amplasarea europubelelor. Drumul privat în profil de 6,00 m va fi compus din suprafața de 329 mp (nr. cad. 62920) cu completări de la nr. cad. 52618, 52619 și 52629, însumând o suprafață de 459 mp.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7641..din.14.05.2026

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice
vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.
Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; 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 față a unui autoturism;

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

Art 6. Solicitare modifcare în legenda din Teren propus pentru cedare drum privat de acces (la completarea nr. Cad 62920) S=130mp completare pentru profil de 6.00m în Suprafața de teren necesara pentru constituire profil drum de 6.00m.

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **10353** din **16 Decembrie 2025**

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

Tehnoredactat
Cons. Arh . Blaga Claudiu D.

L.S....

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 7566 din 14.05.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul POP LORENA-GHEORGHINA ȚENȚ IOAN

C.N.P [redacted] reprezentant al –

cu (~~sediul~~) domiciliul în județul [redacted]

str. _____ [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 PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE IN REGIM D+P+1E(M) SI REGLEMENTARE DRUM PRIVAT PENTRU ACCES LA PARCELE CU RACORD DIRECT DIN DRUM PUBLIC (CAD. 61667) STR. DEALU MARE

având destinația ZONA REZIDENȚIALA - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

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

pe strada DEALU MARE, nr. 33, 33/A, 33/B, 35/B, 35/C, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 52618, 52619, 52620, 52629, 52630.

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

Data
14.05.2026

[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. 14933 din 22.10.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 878 din 22.10.2025

În scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667**

Ca urmare a cererii adresate de **POP LORENA - GHEORGHINA**, cu domiciliul în j
nregistrată cu nr. 14933 din 07.10.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat prin **C.F./ CAD 52629,52630, 52618, 52619, 52620 și 62920**

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:
- **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA,** ca bun propriu, conform extras CF **52629**
- **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA,** ca bun propriu, conform extras **CF 52630**
- **B2 1) TENT IOAN) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52618**
- **B2 1) TENT IOAN) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52619**
- **B2 1) TENT IOAN) TENT VIORICA,** conform extras **CF 52620**
- **B3 1) TENT IOAN) TENT VIORICA**, cota actuala 185/329, **B2 1) POP LORENA GHEORGHINA,** a bun propriu, cota actuala 144/329, conform extras **CF 62920.**

SERVITUȚII:
- nu sunt

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.
DA - zona protejata pe baza normelor sanitare
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 administrației publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute la art. 48 alin.(1)"

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- teren cu suprafață de 665 mp din acte si 868mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52629.**
- teren cu suprafață de 486 mp din acte si 635mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52630.**
- teren cu suprafață de 804 mp din acte si 803mp masurat, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52618.**
- teren cu suprafață de 687mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52619.**
- teren cu suprafață de 1024mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **52620.**
- teren cu suprafață de 329mp, categoria de folosința „**ARABIL**"identificat cu nr. Cad **62920.**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3 locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare**
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) - conf. PUG Paleu terenul este situat în UTR 3 Saldabagiu de N. subzona funcțională L3

L3 - zonă de locuințe propusa, cu trama 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,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri

UTILITĂȚI: Terenurile nu dispun de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV.

-Capacitatile de transport admise prezentului document. conform administrator drum si plasele anexate în cadrul

-Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25.(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

-Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestora.

CIRCULAȚIA: Terenurile au acce din nr. Cad 52627, domeniu public com. Paleu, cu categoria de folosinta ARABIL și din nr. Cad 61667 COMUNA PALEU, domeniu public, cu categoria de folosinta DRUM.

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.

Utilizare functionala:

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 , azonelor 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

Interdictii temporare

– in zonele de intersectii care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

– in zonele rezervate pentru utilitati (apa, canal, retele, drumuri, etc.)

– in zonele cu potentiale riscuri naturale pana la eliminarea factorilorde risc prin lucrari specifice (consolidari, impaduriri, desecari, canalizari, etc.)

Conform art.32 din R.G.U., autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei. In examinarea proiectului se va avea in vedere :

– conformarea constructiei

– materialele de constructie utilizate

– culorile ansamblului

– conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament si lateral pentru a delimita parcela de domenil public sau de proprietatile invecinate. Aspectul imprejmuirilor se va supune aceloras exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor Elementele caracteristice pentru imprejmuiri sunt: -elemente functionale (porti de acces pietonal si carosabil) -elemente formale (inaltimea, latimea, materiale de constructie sau plantatii opace sau transparente, forma) Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie transparente (de preferinta) iar cele laterale si posterioare sa fie opace.

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 condițiile 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.

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

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM IN FAZA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE ACCESE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR. CAD 61667

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 private 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 AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE 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. (faza 2) ☐ 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

Alte avize/acorduri:
■ Acord notrarial coproprietari
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu (daca este cazul) ☐ protectia civilă ■ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale-etapa 1 si 2
■ Aviz Oportunitate
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (daca este cazul)
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ Aviz ABA - Crisuri
☐ Aviz Ministerul Agriculturii DADR Bihor
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z
■ Aviz Tehnic de Racordare la Utilităţi CAO -apă potabilă
■ Aviz Tehnic de Racordare la Utilităţi DEER - energie electrică

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z
☐ Studiu geotehnic (faza 2)
■ documente de plată ale următoarelor taxe: Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Şef, R.U.R., Taxa H.c.l. Paleu.
■ Plan vizat O.C.P.I. Bihor
☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficienţă energetică ridicată 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 Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304644 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 **25.73** lei, conform Chitanţei nr. **8850** din **07 Octombrie 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

PAGINĂ DE TITLU

Lucrarea: **Documentație de urbanism pentru Aviz de INIȚIERE PUZ - Parcelare teren pentru construcții de locuințe în regim Dp+P+1E(M) și reglementare drum privat pentru accese la parcele cu racord direct din drumul public nr. cad 61667 str. Dealu Mare**

Amplasament: Comuna Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte, str. Dealu Mare, nr. 33 (nr. cad. 52618), nr. 33/A (nr. cad. 52619), nr. 33/B (nr. cad. 52620), nr. 35/B (nr. cad. 52630), nr. 35/C (nr. cad. 52629) și nr. cad. 62920 (parcelă rezervată pentru drum privat - nereglementată).

Titulari lucrare: Pop Lorena-Gheorghina
Țenț Ioan și Țenț Viorica

Coordonator urbanism: arh. Cobe Aurel-Ioan

Proiectant:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA COBE AUREL IOAN
sediu: Oradea, Str. Aluminei, nr.7, bloc. D34, ap.8
telefon: 0744 595 696
e-mail: cobeaurel@gmail.com

Faza: Aviz de INIȚIERE PUZ

Data elaborării: mai 2026

Borderou arhitectură

Piese scrise
Certificat de urbanism nr. 878/22.10.2025
Extrase de Carte Funciară + PAD-uri + CNSA
Memoriu tehnic pentru Studiu de Oportunitate

Piese desenate
0/U - Încadrare în P.U.G.
1/U - Plan de încadrare în zonă
2/U - Situația existentă
3/U - Propuneri și reglementări urbanistice
- Ortofotogramă

Întocmit
arh. Cobe Aurel-Ioan

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Aurel Ioan T.
COBE
arhitect
DE
CU DREPT DE SEMNĂTURA

Memoriu tehnic

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU AVIZ DE INIȚIERE PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ÎN REGIM Dp+P+1E(M) ȘI REGLEMENTARE DRUM PRIVAT PENTRU ACCESE CU RACORD DIRECT DIN DRUM PUBLIC NR.CAD.61667- STR. DEALU MARE

Date generale

Lucrarea: Documentație de urbanism pentru Aviz de INIȚIERE PUZ - Parcelare teren pentru construcții de locuințe în regim Dp+P+1E(M) și reglementare drum privat pentru accese cu racord direct din drum public nr. Cad. 61667 - str. Dealu Mare
Amplasament: jud. Bihor, Comuna Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte, nr.cadastrale 52631, 52632, 52630, 52629, 62920, 52618, 52619, 52620
Titulari lucrare: Pop Lorena-Gheorghina
Țenț Ioan și Țenț Viorica
Coordonator urbanism: arh. Cobe Aurel-Ioan
Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA COBE AUREL IOAN
Număr proiect: 8/2025
Data elaborării: mai 2026

Situaţia existentă

Zona luată în studiu, cu cele 7+1 parcele, dintre care 2 parcele au deja construcții edificate (nr. cad. 52631 și 52632), respectiv accesele la toate parcelele, este o zonă nereglementată prin PUZ și de aceea se întocmește prezenta documentație pentru Avizul de inițiere și etapele următoare. Suprafața de teren care este cuprinsă între strada Dealu Mare și Lacul Săldăbagiu, teren care cuprinde cele 8 parcele, măsoară 5493 mp. Parcela cu nr. cad. 62920 în suprafață de 329 mp (coproprietari Pop Lorena-Gheorghina și Țenț Ioan și Viorica), prin forma sa geometrică nu corespunde accesului la cele 4 parcele (nr. cad. 52619, 52620, 52629, 52630), motiv pentru care se va supune reglementării prin cedare de teren de la ambii proprietari.

Indici raportați la întreaga zonă UTR3 Săldăbagiu de Munte - subzona funcțională L3, zonă luată în studiu cu cele două construcții edificate anterior prezintă: POT = 5,00% - max.admis.=25% și CUT = 9,80 max.admis = 0,75 (vezi planla 2/U - Situația existentă).

Amplasamentul se situează în intravilan și statutul de intravilan precizat în extrasele de carte funciară este completat de certificatele de nomenclatură stradală și adresă.

Terenul studiat are o declivitate (pantă medie) de aproximativ 10% din zona drumului public comunal - strada Dealu Mare - înspre lac.

Propuneri și reglementări

Conform Certificatului de Urbanism nr.878/22.10.2025 sunt enumerate regimul juridic, regimul economic și regimul tehnic pentru zona studiată.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se întinde într-o zonă rezidențială de case cu regim mic de înălțime, nereglementată deocamdată prin PUZ.

Zona se situează în UTR3 Săldăbagiu de Munte subzona funcțională L3 - zonă de locuințe cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maximă de 3 nivele (S+P+E);
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ;
- POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75;
- suprafață minimă/parcelă = 500 mp;
- front la stradă = minim 14,00 m;

Retragere stradală: minim 3,00 m (se propune retragere de 4,00 m)
Retrageri laterale pentru clădiri principale: minim 2,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.
Retragere posterioară: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

În cazul loturilor de colț retragerile se vor aplica față de ambele fronturi stradale, restul limitelor se va trata ca și limită laterală.
Retrageri laterale și spate pentru clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția să aibă un singur nivel și înălțimea maximă de 3,00m.
Pentru stabilirea retragerilor se va studia elementul de construcție (calcan, streașină, coamă, cornișă, parapet etaj retras) adiacent limitei de proprietate, raportat la cota terenului natural.
Locuri de parcare asigurate pe terenul propriu: minim 1 pe în cazul caselor cu suprafața utilă de până la 150mp și minim 2 locuri în cazul caselor cu suprafața utilă de peste 150mp
Reguli cu privire la împrejmuiri: înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă în cazul gardurilor stradale cu soclu opac de maxim 80cm.
Se vor respecta prevederile OMS 119/2014, privitor la însorire.

Utilități: terenurile din zona studiată nu dispun de utilități. Se pot extinde:rețea de energie electrică, rețea de cablu TV/internet, rețea de apă - CAO, gaz de la DGV.

Rețeaua de drumuri, rețelele de aşimentare cu apă și energie electrică, respectiv cea de canalizare se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Trama stradală se compune din drumul existent nr. cad. 61667, drum public, strada Dealu Mare, propus a fi la un prospect de 12,00 m lățime. Pentru întregirea acestui profil se va ceda o suprafață de 74,00 mp desprinsă din parcela cu nr. cad. 52618. Acest drum asigură accesul direct la cele 2 case existente (nr.cad. 52631 și 52632), respectiv tot din acest drum se propune accesul direct pentru nr. cadastral 52618, nr. adm. 33. Din acest drum public se ramifică un drum de acces cu caracter privat, care actualmente este în profil de 4,00 m cu o formă geometrică necorespunzătoare pentru acces la cele trei parcele (nr. cad. 52619, 52620, iar nr. cadastrale 52629 și 52630 prin alipire vor deveni o singură parcelă pentru o singură locuință).

Pentru constituirea unui drum de acces cu caracter privat la parcelele enumerate mai sus se modifică configurația prin realizarea unui profil de 6,00 m cu curbe de vizibilitate și zonă de întoarcere pentru vehicule pompieri și salvare, iar pentru colectare reziduuri menajere se va prevedea o platformă gospodărească de 3,00 mp pentru amplasarea europubelelor. Drumul privat în profil de 6,00 m va fi compus din suprafața de 329 mp (nr. cad. 62920) cu completări de la nr. cad. 52618, 52619 și 52629, însumând o suprafață de 459 mp.

Se instituie o retragere de 10 m pentru zona de protecție sanitară ABA Crișuri pentru Lacul Săldăbagiu, zonă care va afecta nr. cadastrale 52620, 52629 și 52630 (ultimele două prin alipire ulterioară vor deveni o singură parcelă).

Suprafața totală a amplasamentului = 5493 mp din care:

- teren aferent celor două case construite (nr. ad. 52632 și 52631) =1147 mp
- suprafața totală 4 loturi construibile = 3813 mp
- teren aferent drumului privat (6,00 m) = 459 mp
- teren propus pentru cedare drum public str. Dealu Mare = 74 mp

INDICI:
- POT max. Admis = 25%
- CUT max. Admis = 0,75
(vezi planșa 3/U - Propuneri și reglementări)

Suprafața totală a loturilor construibile va fi de 3813 mp.

Nr loturi construibile propuse: 4 loturi (nr. cad. 52618, 52619, 52620, 52629+52630 - un singur lot prin alipire).

După obținerea Avizului de INIȚIERE la PUZ al Consiliului Local Paleu se va elabora etapa a doua - Studiul de Oportunitate.

Întocmit
arh. Cobe Aurel Ioan

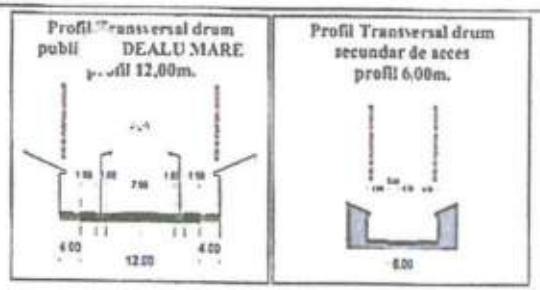
RUR
Aurel Ioan T.
COBE
arhitect
DE

PROPUNERI SI REGLEMENTARI

scara 1:1000

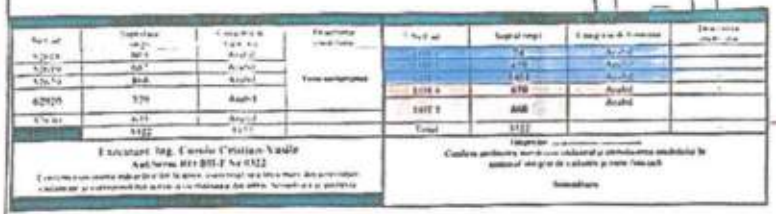
INTENTIE DE ELABORARE P.U.Z.
PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE IN REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE DRUM PRIVAT PENTRU ACCES LA PARCELE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC STR. DEALU MARE NR.CAD.61667

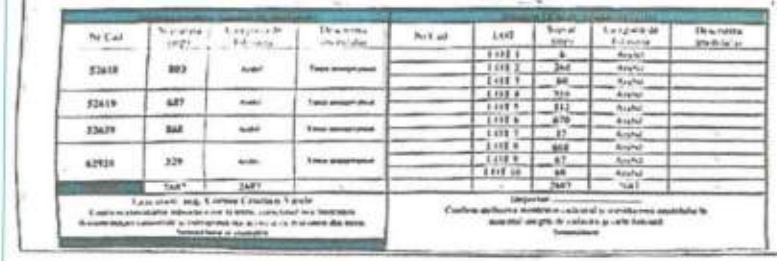
Com. PALEU, sat SALDABAGIU DE Munte, str. DEALU MARE











Nr Cad 54862

Nr Cad 54863

Indici si suprafete existente:
S teren studiat..... 5.493 mp.
Zona: ..... UTR Paleu;
P.O.T. propus..... 25,00%;
C.U.T. propus..... 0,75 ;

LEGENDA SITUATIA EXISTENTA:

- Limita zonei studiate;
- Limite cadastrale existente;
- Teren studiat pentru parcelare - locuinte;
- Constructii - case de locuit existente P+M;
- Constructii - case de locuit propuse Dp+P+1E(M);
- Teren cedat anterior pentru drum (NR.CAD 52632);
- Teren propus pentru cedare in domeniul public (str. Dealu Mare) S=74mp; pentru profil de 12.00m;
- Teren propus pentru cedare drum privat de acces (la completarea Nr.Cad.62920) S=130mp completare pentru profil de 6.00m
- Drum privat existent (NR.CAD 62920 profil propus 6,00m), S=329mp
- Drum de acces existent - str.Dealu Mare (NR.CAD.61667 profil propus12,00m);
- Sensuri de circulatie auto;
- Zona construibila propusa, cu respectare cod civil si a OMS nr 119/2014;
- Zona de protectie sanitara ABA Crisuri 10m latime
- Platforma gospodareasca - europubele
- Accese propuse auto si pietonale;





BIROU DE ARHITECTURA
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
COBE AUREL IOAN
ARHITECT DIPLOMAT
ORADEA
str. Alumnei, nr 7, bloc D34, ap 8
tel: 0359-807287, mobil: 0744-595096
E-mail: cobe.aurel@rdslink.ro

Sef proiect	arh. Cobe Aurel Ioan
Proiectat	arh. Cobe Aurel Ioan
Intocmit	arh. Cobe Aurel Ioan

Lucrarea:
P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE IN REGIM Dp+P+1E(M) SI REGLEMENTARE DRUM PRIVAT PENTRU ACCES LA PARCELE CU ACCES DIRECT DIN DRUM PUBLIC STR. DEALU MARE NR.CAD.61667
Comuna PALEU, sat SALDABAGIU DE MUNTE, str. DEALU MARE, jud. BIHOR

Beneficiari:
POP LORENA GHEORGHINA,
TENT IOAN, TENT VIORICA

Titlul planselor:
PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Proiect nr 8/2026
Faza AVIZ Initiere PUZ
Data MAI 2026
Scara 1:1000
Planșa 3/U