ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 141 din 16.07.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Văzând raportul de specialitate nr. 9443 din 16.06.2026, referatul de aprobare nr. 9752 din 22.06.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 9753 din 22.06.2026

Având în vedere cererea cu nr. 8642 din 02.06.2026 adresata de doamna Rad Carmen privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 9755/22.06.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985"

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi 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 şi completările ulterioare

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, **înșiruite precum și colective** cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.
- In urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite iar, 3 loturi pentru construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649

-accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

INDICI -LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusă va fi de 500 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00 m cu nr.cad.61506 și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60649

-retragerile laterale cu respectarea Codului Civil, cu excepția loturilor 1 și 13 care vor avea următoarele caracteristici :

-minim 4,50 metri stânga și 6,00 metri dreapta pentru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi

-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .

-înălțimea maximă admisă la locuințe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri

-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max= 40,00 mp

-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor

-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei și se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.

-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele:

-lotul are o suprafață totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60649.

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitatii.

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea și amplasarea acestora.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL:

-accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

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

Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip 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;

-Solicitare modificare limită de implantare laterală. Se solicită modificarea retragerii minime faţă de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spaţiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietăţii.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:
-Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea şi ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentaţii de urbanism;
-Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcţiilor şi retragerile faţă de limitele de proprietate;
-HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcţie de destinaţia construcţiei.

-Se solicită elaborarea documentaţiei de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pe baza unui suport topografic actualizat, obţinut prin ridicarea topografică a amplasamentului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice şi a mobilării corespunzătoare a terenului.

-Pentru parcelele destinate serviciilor complementare locuirii se va elabora şi prezenta un regulament distinct, în cadrul căruia vor fi identificate şi delimitate loturile aferente acestei funcţiuni

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. NEMETI REZINDA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.141/16.07.2026			
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. 9753 din 22.06.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.06.2026

Subsemnata IAKOB VILMA în functia de SECRETAR GENERAL al Comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.06.2026 pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 9753 din 22.06.2026 privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN, și raportul de specialitate nr 9443 din 16.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința din luna IULIE anul 2026.

Primar
Somogyi Ludovic

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

Intocmit
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985

PUBLICAT LA DATA DE:

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, 22.06.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 9753 din 22.06.2026 include: referatul de aprobare cu nr. 9754 din 22.26.2026 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 1.07.2026 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 **Proiect de hotărâre privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985**

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 privind aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985

- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9753 din 22.06.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985

Văzând cererea nr. 8642 din 02.06.2026, formulată de RAD CARMEN, cu domiciliul în jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, str. Pescarilor nr. 10B, raportul de specialitate nr. 9443 din 16.06.2026 şi referatul de aprobare nr. 9754 din 22.06.2026.

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, modificată şi completată prin Legea nr. 453/2001 şi de art. 326 privind falsul în declaraţii din Codul Penal

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi 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 şi completările ulteriorare

SE PROPUNE

CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuinţe: individuale şi /sau cuplate, **înşiruite precum şi colective** cu funcţiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

- In urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuinţe individuale şi /sau cuplate, înşiruite iar, 3 loturi pentru construirea de locuinţe colective cu funcţiuni complementare şi 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649

-accesul pietonal şi carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal şi carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

INDICI

LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusă va fi de 500 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00 m cu nr.cad.61506 şi retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60649

-retragerile laterale cu respectarea Codului Civil, cu excepţia loturilor 1 şi 13 care vor avea următoarele caracteristici :

-minim 4,50 metri stânga şi 6,00 metri dreapta pentru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi

-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .

-înălţimea maximă admisă la locuinţe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri

-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max= 40,00 mp

-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor

-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei şi se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuinţele individuale, iar la celelalte tipuri de locuinţe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996

-înălţimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate

-pentru parcări şi alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deşeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.

-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele:

-lotul are o suprafață totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60649.

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitatii.

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea și amplasarea acestora.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: -accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAŢII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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. Solicitare modificare limită de implantare laterală. Se solicită modificarea retragerii minime faţă de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spaţiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietăţii.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

- Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;

HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.

Art 6. Se solicită elaborarea documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pe baza unui suport topografic actualizat, obținut prin ridicarea topografică a amplasamentului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice și a mobilării corespunzătoare a terenului.

Art.7 Pentru parcelele destinate serviciilor complementare locuirii se va elabora și prezenta un regulament distinct, în cadrul căruia vor fi identificate și delimitate loturile aferente acestei funcțiuni

Inițiator,

PRIMAR,

SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9754 din 22.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985

Văzând cererea cu nr. 8642 din 02.06.2026 adresata de RAD CARMEN cu domiciliul în jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, str. Pescarilor, nr. 10B pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985, raportul de specialitate nr. 9443 din 16.06.2026 și referatul de aprobare nr. 9754 din 22.06.2026.

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 - **INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD 63985**, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, **înșiruite precum și colective** cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

- In urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite iar, 3 loturi pentru construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649

-accesul pietonal şi carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal şi carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

INDICI

LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusă va fi de 500 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00 m cu nr.cad.61506 şi retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60649

-retragerile laterale cu respectarea Codului Civil, cu excepţia loturilor 1 şi 13 care vor avea următoarele caracteristici :

-minim 4,50 metri stânga şi 6,00 metri dreapta pentru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi

-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .

-înălţimea maximă admisă la locuinţe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri

-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max= 40,00 mp

-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor

-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei şi se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuinţele individuale, iar la celelalte tipuri de locuinţe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996

-înălţimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate

-pentru parcări şi alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deşeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.

-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcţiunea de drum se vor aplica următoarele:

-lotul are o suprafaţă totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60649.

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitatii.

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacităţii bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalaţii la faza DTAC, precum şi pentru

amplasarea acestora şi vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse şi colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea şi amplasarea acestora.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localităţii, construcţiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate şi se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate şi conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum şi depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă şi apoi fundaţiile construcţiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: -accesul pietonal şi carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal şi carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAŢII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de

finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru 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. Solicitare modificare limită de implantare laterală. Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.
Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

- **Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;**
- **Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;**

HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.

Art 6. Se solicită elaborarea documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pe baza unui suport topografic actualizat, obținut prin ridicarea topografică a amplasamentului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice și a mobilării corespunzătoare a terenului.

Art.7 Pentru parcelele destinate serviciilor complementare locuirii se va elabora și prezenta un regulament distinct, în cadrul căruia vor fi identificate și delimitate loturile aferente acestei funcțiuni

Primar,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9443 ..din 16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNSIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, SI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM SI SERVICII COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63985

Ca urmare a cererii cu nr. 8642 din 02.06.2026, adresate de **RAD CARMEN** cu domiciliul în jud.

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNSIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, SI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM SI SERVICII COMPLEMENTARE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 63985** situat jud. Bihor, com. Paleu, satulSaldabagiu de Munte în suprafață totală de 7336 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare si particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu, se compune dintr-un singur teren, cu suprafața de 7336mp. Amplasamentul se învecinează - **la sud** : strada Izvorului cu nr.cad 60649 si apoi teren arabil aflat in intravilan .

- **la vest** : :strada cu nr.cad.61506 și apoi zonă parcelată pentru locuințe pe teren aflat în intravilan .
- **la est si nord** :zonă neparcelată pentru locuințe pe teren aflat în intravilan .

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE - **1) RAD ADRIAN IOAN,** cu **2) RAD CARMEN**, ca un comun, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară **63985.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA- ZONA cu interdictie temporară de construire pana la elaborare PUD/PUZ

2. Regimul economic:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - terenul identificat cu nr. Cad. 63985 înscris în CF **63985** în suprafață de **7336** metri pătrați, categoria de folosință „ARABIL".

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L2** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală constituită.

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

INFORMAȚII: **- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)** - terenul este situat în **UTR 4 Săldăbagiu de Munte, subzona functionala L2**

L2 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E/ M)**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- **POT max = 25 %, CUT max = 0,75,**
- suprafata parcele **minim = 500 mp**,
- front strada– minim 14 metri.

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTE-LOR 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 utilități. Pe domeniul public se gasesc următorele utilități: rețea de apă CAO. Rețea energie electrică.

6. Circulația: Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. **63985** are acces auto și pietonal pe latura sudică din nr. Cad **60649** proprietate com. Paleu- categoria de folosinta DRUM, cu o tramă stradală in dreptul pacelei de 6.00 metri.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.
-Potrivit H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca **exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE TEREN CONSTRUIRE (CON) LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE COLECTIVE CU ANEXE, GARAJ, ȘI GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63985

PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, **înșiruite precum și colective** cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.
- In urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite iar, 3 loturi pentru construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649

-accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

INDICI

LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusă va fi de 500 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00 m cu nr.cad.61506 și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60649

-retragerile laterale cu respectarea Codului Civil, cu excepția loturilor 1 și 13 care vor avea următoarele caracteristici :

-minim 4,50 metri stânga și 6,00 metri dreapta pentru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi

-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .

-înălțimea maximă admisă la locuințe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri

-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max= 40,00 mp

-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor

-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei şi se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate

-pentru parcări şi alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deşeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.

-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele:

-lotul are o suprafață totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60 649

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitatii.

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalații la faza DTAC, precum şi pentru amplasarea acestora şi vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse şi colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea şi amplasarea acestora.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate şi se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate şi conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum şi depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă şi apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: -accesul pietonal şi carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal şi carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

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

Rețelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

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 și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar. Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori si 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 și 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 aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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. Solicitare modificare limită de implantare laterală. Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.
Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

- **Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;**
- **Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;**

HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.

Art 6. Se solicită elaborarea documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pe baza unui suport topografic actualizat, obținut prin ridicarea topografică a amplasamentului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice și a mobilării corespunzătoare a terenului.

Art.7 Pentru parcelele destinate serviciilor complementare locuirii se va elabora și prezenta un regulament distinct, în cadrul căruia vor fi identificate și delimitate loturile aferente acestei funcțiuni

Achitat taxa de **200 lei**, conform ePOS nr. **1327** din **02 iunie 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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 2642 **din** 02.06.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul RAD CARMEN

C.N.P

cu (sediul) domiciliul în

s , ap. ___, telefon mobil _____, în

conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal **(P.U.Z.)** / Planului Urbanistic de Detaliu **(P.U.D.)** pentru lucrarea PUZ PARCELARE TEREN CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLARE, INSIRUITE, COLECTIVE, ANEXE, GARAJ, GARD

~~având destinația~~ ÎMPREJMUIRE ARECOM și SERVICII COMPLEMENTARE

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat Sălătelogiu de Mente

pe strada _____, nr. ___, bl. ___, ap. ___, nr. TOPO / CAD 6395

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

Data 02.07.2026

Semnătura

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

NOTĂ DE INFORMARE

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul

CID
ARHITECT
DAN COSTA
Oradea,Gh.Dima 6
Mobil: 0744/ 522305
Nr. 1 .din 2026

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : PUZ PARCELARE TEREN CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE, CU ANEXE,GARAJ, GARD ÎMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE

Loc. Săldăbagiu de Munte , comuna Paleu
nr.cad.63 985

Beneficiar : RAD ADRIAN IOAN și RAD CARMEN
Proiectant : S. C. CID ARHITECT DAN COSTA SRL
Data elaborării : mai 2026

1.2.Obiectul PUZ :

Solicitări ale temei -program :

În urma temei program acordate între proiectant si beneficiar , s-a concretizat obiectul prezentei lucrări, care constă în parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, înșiruite precum și colective cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

Reglementările propuse prin prezenta documentație sunt fondate pe Certificatul de urbanism nr.367 din 21.05.2026 emis de Primăria Comunei Paleu, județul Bihor.

DOCUMENTATIA PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL SE INTOCMESTE in conformitate cu legislatia din domeniu , în vigoare, cu preponderentă Ordinul MLPAT176/N/2000 şi Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000, Legea 50/1991 republicată în 2004 cu modificările şi completările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare, O.U 100/2016.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitătii pentru zona studiată:

Programul de dezvoltare al localitătii este concretizat în Planul urbanistic general si Regumanetul local de urbanism existente . Acestea includ prevederi

pentru zona studiată şi anume încadrarea în intravilanul localitatii în **UTR 4 -subzona L2 -zonă locuinţe .**

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

La baza prezentei documentatii s-au luat în considerare următoarele studii anterioare :

- Planul urbanistic general al localitătii
- Regulamentul local de urbanism ,

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ :

Concominet cu prezenzul plan urbanistic zonal , s-a efectuat un plan cadastral vizat OCOT , pentru identificarea perimetrului studiat .Acesta este anexat la documentatie.

Terenul este liber de constructii.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1.EVOLUTIA ZONEI :

Caracteristici semnificative ale zonei ,relationate cu evolutia localitătii :

De-a lungul istoriei , asezământul s-a dezvoltat treptat , evolutia lui fiind legată de emanciparea cetătii si apoi a orasului Oradea.Satul Paleu a fost menţionat în documente încă din 1685 (când a fost distrus de un incendiu) şi repopulat în 1695 din ordinul împăratului Leopold I. Începând cu mijlocul anilor 1900, dezvoltarea industriei usoare si a serviciilor se va resimţi usor în zonă.

Potential de dezvolatre:

Potentialul de dezvolate al localitătii este moderat.

Resursele de muncă principale sunt cele de pe plan local, respectiv activitătile economice, comertul si serviciile precum şi agricultura.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE :

Pozitia zonei fată de intravilanul localitătii :

Zona luată în studiu se află în intravilanul localitătii.

Vecinătătile terenului sunt :

- **la sud :** strada Izvorului cu nr.cad 60 649 si apoi teren arabil aflat in intravilan .
- **la vest :** :strada cu nr.cad.61506 şi apoi zonă parcelată pentru locuinţe pe teren aflat în intravilan .
- **la est şi nord** :zonă neparcelată pentru locuinţe pe teren aflat în intravilan .

Teritoriul studiat are o suprafată totală de 7336,00 mp.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei , accesibilitătii cooperării în domeniul edilitar ,servirea cu institutii de interes general:Prin prezenta documentatie se urmăreste parcelarea perimetrului studiat în loturi individuale pentru construirea de locuinte .

Referitor la cooperarea în domeniul edilitar, se va propune extinderea retelei de alimentare cu apă a comunei si a energiei electrice, pentru deservirea locuintelor ce urmează a fi construite în perimetrul parcelat cu acest scop.

La data prezentei documentaţii nu există reţea de canalizare în zona perimetrului studiat. Imediat dupa ce reteaua localităţii se va extinde în zonă, noile loturi vor fi

racordare la aceasta prin grija beneficiarilor. Beneficiarul își asumă responsabilitatea referitor la montarea bazinelor vidanjabile propuse prin proiectul de instalatii sanitare, respectându-se capacitățille și specificațiile exacte ale acestora.

Referitor la apele pluviale, o atenție deosebită se va acorda colectării acestora, beneficiarul asumându-și responsabilitate pentru respectarea prevederilor din proiectele DTAC pentru fiecare parcelă în parte.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful , reteua hidrografică , clima conditii geotehnice riscuri naturale.

Relieful în zona studiată are configuratia de pante usoare, conform plansei cu ridicare toografica anexata-ilustrare curbe de nivel, semnată și ștampilată de inginerul topograf.

Beneficiarul are obligația să anexeze la prezenta documetație Expertiza geotehnică în conformitate cu adresa ISU Crișana, menționată în Certificatul de urbanism. .

Perimetrul ce urmează a fi lotizat, în prezent are destinatia de arabil in itravilan.

Nu avem retea hidrografică nici în intravilanul limitrof si nici pe terenul studiat.

2.4.CIRCULATIA :

Aspecte critice privind desfăsurarea în cadrul zonei , a circulatiei rutiere ,feroviare , navele ,aeriene:

În cadrul comunei , circulatia se face pe căi rutiere partial modernizate. Acesta necesită reparatii în unele zone.

Pentru zona studiată se impune modernizarea drumurilor situate limitrof noilor lotizări, realizarea de acostamente si santuri pentru ape meteorice, apoi asfaltare pe toată lungimeaacestora.

Pentru circulatia pietonală , în prezent există în cadrul intravilan al comunei străzi cu trotuare .Perimetrul studiat nu are rezolvat acest aspect, urmând ca trotuarele pentru pietoni să se creeze după asfaltarea străzilor.

Transportul călătorilor se face cu autobuze si mijloace proprii , autoturisme si microbuze.

Cu ocazia dezvoltării acestor noi zone de locuinte si amplasarea unor obiective de deservire a acestora se va trece la modernizarea străzilor existente si crearea noilor străzi asa cum urmează în capitolul pentru propuneri si conform planselor anexate.

De asemenea se va avea în vedere efectuare unor amenajări pentru eliminarea punctelor critice existente pe trasee, respectiv a punctelor de conflict.

Capacitatea de transport , greutăti în fluenta circulatiei , incomodări între tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei , necesitäti de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitäti si trasee ale transportului în comun, intersectii cu probleme , prioritäti.

Capacitatea de transport si greutătile în fluenta circulatiei , se reduc la mijlocul de transport în comun, autobuzul , precum si la mijloacele de transport proprii ale cetătenilor, sens în care nu se pune problema unor greutăti în fluenta circulatiei si nici a incomodării între tipurile de circulatie.

Functiunea zonei va fi de locuinte si functiuni complementare, fără functiuni industriale sau de altă natură care ar putea fi semnificative referitor la incomodarea circulatiei.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent, zona studiată are o functiune definită în UTR 4.Terenul are destinatia de arabil în intravilan si parcelele studiate sunt în proprietatea privată a beneficiarilor.

Relationări între functiuni

Conform Regulamentului zonării functionale al comunei Paleu terenurile studiate se gasesc in UTR 4 subzona L2 si au functiunea stabilita prin PUG de locuire.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul .

Asigurarea cu servicii a zonei , în corelare cu zonele vecine:

În prezent zona propusă pentru parcelare nu este dotată cu servicii.Pentru corelarea cu zonele vecine, în urma parcelării s-a studiat posibilitatea conectării la serviciile cuprinse în vetrele proxime mentionate.

Asigurarea cu spatii verzi:

Zona de locuinte propusă nu are o întindere atât de mare încît să impună amenajarea unei zone de agrement ,avîndu-se în vedere caracterul zonei.

Principalele disfuctionalităti:

Nu putem discuta despre disfunctionalităti majore.

Putem aminti intravilanul limitrof legat prin căi de comunicatie precare., care se cer asfaltate, modernizate si extinse.

2.6.EHIPAREA EDILITARĂ :

Stadiul echipării edilitare a zonei , în corelare cu infrastructura localităii (debite si retele de distributie apă potabilă, retele de canalizare , retele de transport energie electrică, retele de telecomunicatie,surse si retele alimentare cu căldură,posibilităti de alimentare cu gaze naturale):

Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitaii .

Rețeaua de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul dei nstalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce străzile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colectate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectarea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat.

2.7.PROBLEME DE MEDIU :

Relatia cadru natural -cadrul construit:

Conform Ordinului comun al MAPPN nr. 214/RT/1999 si MLPAT nr. 16/NN/1999, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Cadrul natural în situatia noastră este cel de teren arabil.

Cadrul construit va fi cel de locuinte unifamiliale pe parcele individuale.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice :

Referitor la evolutia si variabilitatea biologică a omului în corelatie cu conditiile naturale si social culturale , precum si riscurile naturale , acestea nu se pot evidentia , avîndu-se în vedere caracterul propus al zonei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul deinstalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică.Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie:

Nu putem discuta despre valori de patrimoniu în zona studiată .Acestea nu există.

Evidentierea potentialului balnear si turistic :

Perimetrul studiat nu are potential balnear si nici turistic.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI :

În conformitate cu legislatia in vigoare , se va face informarea populatiei.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Studiile elaborate anterior sunt :

-Planul urbanistic general al localitătii

- Regulamentul local de urbanism ,

Prevederile acestor reglementări impun parcelarea intravilanului existent cu destiantia de locuinte prin documentatii de urbanism.

3.2.PREVEDERI ALE PUG:

PUG aprobat prevede dezvoltarea infrasctructurii zonei , si extinderea căilor de comunicatie.Perimetrul studiat se află in intravilanul comunei Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu proprietariul prevede parcelarea întregului perimetru studiat pentru amplasarea unor locuinte.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI :

Organizarea circulatiei si a transportului în comun :

Transportul în comun se va extinde daca este posibil, pentru a acoperi perimetrul studiat.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ -REGLEMENTĂRI , BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI

Prezenta lucrare reglementeaza următoarele:

-parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, înșiruite precum și colective cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 și se va constitui subzona locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite și colective cu funcțiuni complementare**

-în urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite iar, 3 loturi pentru construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649

-accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusă va fi de 500 ,00 mp

-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00 m cu nr.cad.61 506 și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60 649*

-retragerile laterale *cu respectarea Codului Civil, cu excepția loturilor 1 și 13 care vor avea următoarele caracteristici :*

-minim 4,50 metri stânga și 6,00 metri dreapta pentru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi*

-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .

-înălțimea maximă admisă la locuințe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri

-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max= 40,00 mp

-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor

-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei și se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforne depozitare deșeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.

-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele:

-lotul are o suprafață totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc *pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60 649*

Alte prevederi :

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE :

Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitaii .

Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea

acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea și amplasarea acestora.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI :

Din punct de vederea al protectiei mediului , pentru zona de locuinte propusă se vor avea în vedere următoarele aspecte:

-diminuarea pînă la eliminare a surselor de poluare din emisii si deversări
-prevenirea producerii riscurilor naturale
-epurarea si preepurarea apelor uzate
-depozitarea controlată a deseurilor în spatii special amenajte de către primăria locală
-plantarea de zone verzi
-organizarea sistemelor de spatii verzi în limita posibilitătilor
-eliminarea disfunctionalitătilor din domeniul căilor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Caracterul zonei fiind cel de locuinte , în prezent nu putem discuta despre obiective de utilitate publică.

4.CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMETAȚIE REGLEMENTEAZĂ URMĂTOARELE:

-parcelarea unei suprafete totale de 7336,00 mp de teren pentru construire locuințe: individuale și /sau cuplate, înșiruite precum și colective cu funcțiuni complementare pe terenul cu nr.cad. 63 985 situat în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 și se va constitui subzona locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite și colective cu funcțiuni complementare**

-în urma parcelării vor rezulta un număr total de 14 loturi din care 10 vor fi destinate construirii de locuințe individuale și /sau cuplate, înșiruite, 3 loturi pentru construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și 1 lot pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului nr.cad.60 649
-accesul pietonal și carosabil pentru lotul 1 se va realiza din str.Izvorului cu nr.cad. 60 649 iar pentru loturile 2-13 accesul pietonal și carosabil se va realiza din strada existentă cu profil de 9,00 metri cadastrată cu nr.cad. 61506

LOTURILE PROPUSE numerotate de la 1 la 13, VOR AVEA URMĂTOARELE CARACTERISTICI:

-suprafata minimă de lot propusa va fi de 500 ,00 mp
-frontul stradal propus va fi de minim 18,00 metri
-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada la drumul cu profil de 9,00m cu nr.cad.61 506 și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul 1 care va avea aliniament la strada Izvorului nr.cad. 60 649*

-retragerile laterale *cu respectarea Codului Civil , cu excepția loturilor 1 și 13 care vor avea următoarele caracteristici :*

-minim 6,00 metri dreapta și 4,50 metri stânga petru lotul numerotat cu 1

-pentru lotul 13 retragere stânga minim 2 metri cu respectare Cod Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 m pentru toate tipurile de loturi*

-regimul de înălțime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .
-înălțimea maximă admisă la locuințe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri
-amplasare anexe înafara ariei construibile cu S max 40,00 mp
-garajele se vor retrage 6,00 metri pentru a permite parcarea autoturismelor
-parcarea se va realiza obligatoriu în interiorul incintei și se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot în parte la locuințele individuale, iar la celelalte tipuri de locuințe, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu respectarea prevederilor HG 525/1996
-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri
-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 40% din incintele rezultate
-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de 25% din totalul terenului
-pentru alei pietonale si platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafata de 5% din totalul terenului.
-POT maxim va putea ajunge la 30% iar CUT maxim la 1,2.

PENTRU lotul 14 cu funcțiunea de drum se vor aplica următoarele:
-lotul are o suprafață totală de 64,00 mp ce se va dona în domeniul publc *pentru aducerea la profil de 12,00 metri a străzii Izvorului cu nr.cad. 60 649*

Alte prevederi :
-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat
-referitor la utilități :

Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localității .

Reteaua de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC.

După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localității, construcțiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectării apelor menajere. De asemenea, după ce strazile vor fi asfaltate și se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colecate și conduse spre această retea .

Aspecte referitoare la colectarea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum și depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta relieful din zonă și apoi fundațiile construcțiilor propuse.

Energia electrică pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitatii prin extinderea acesteia.

Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.

În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe terenul studiat.

-referitor la finisajele constructiilor propuse , subliniem că acestea vor avea un nivel calitativ ridicat
-modul de integrare al investitiei va fi supus atentiei Consiliului Local al Comunei Paleu
-prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumată de primaria localității si se va face in paralel informarea populației, în conformitate cu legislația in vigoare
-beneficiarul prezentei lucrări își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare cu referire la informarea populației :vor fi notificati în scris vecinii direct afectati, propunerea de amplasare a constructiilor noi va fi afișată la sediul primăriei, precum si pe site pe internet, iar panourile vor fi amplasate pe teren

-se vor respecta distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu
-se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor

- **POT maxim propus = 30,00 %**
- **CUT maxim popus = 1,2 .**

Echiparea edilitară a fiecărui lot se va face pe cheltuiala proprietarului.

Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN



PUZ_PARCELARE TEREN CONSTRUIRE LC ...INȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, INȘIRUIT... COLECTIVE, CU ANEXE, GARAJ, GARD IMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Com. PALEU
Loc. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE
Nr. Cad. 63 985
Suprafata teren: 7 336 mp

UTR 4
ZONA **L2**



LEGENDĂ ECHIPARE EDILITARA

- RACORD ALIMENTARE APĂ, PROPUS
- REȚEA ALIMENTARE APĂ, EXISTENTĂ
- BRANSAMENT L.E.S. PROPUS
- L.E.A. EXISTENTĂ
- BAZIN MENAJER VIDANJABIL PROPUS
- REZERVOR COLECTOR PLUVIAL PROPUS
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATĂ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PARCELE
- LIMITA IMPLANT CONSTRUCȚII PROPUSE
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN AL LOCALITĂȚII
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- STRĂZI, DRUMURI DE ACCES

Notă:

1.ALIMENTARE CU APĂ CURENTĂ MENAJERĂ
Zona studiată va avea alimentare cu apă curentă menajeră direct din reteaua localitati .

2.CANALIZARE APE MENAJERE
Retea de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea capacităti bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de instalatii la faza DTAC, precum si pentru amplasarea acestora si vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, având-se în vedere reliefuI zonei studiate.
După ce se va extinde în zonă reteaua de canalizare a localităti, constructiile propuse se vor racorda la aceasta pentru optimizarea colectări apelor menajere.

3.APE PLUVIALE
Apele pluviale vor fi conduse si colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC.
După ce strazile vor fi asfaltate si se va crea colectorul pluvial, apele vor fi colectate si conduse spre această retea .
Aspecte referitoare la colectacrea apelor menajere în bazin vidanjabil, scurgerea apelor pluviale, colectarea acestora precum si depozitarea vor fi studiate în Expertiza de specialitate pentru a avea o vedere de ansamblu asupra faptului cum acestea pot afecta reliefuI din zonă si apoi fundatiile constructiilor propuse.

4.ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
Energia electncă pentru zona studiată se va asigura din reteua existentă a localitati prin extinderea acesteia.

5.ÎNCĂLZIREA LOCUINȚELOR
Încălzirea locuintelor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie pentru fiecare lot în parte.
În prezent nu există retea de alimentare cu gaz pe teranul studiat.

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT/NR./DATA

CID
S.C. CID ARHITECT
DAN COSTA S.R.L.
.5/895/2015 . CUI 34456533
Oradea str. Gh. Dima nr. 6
Telefon 0744 522 305

BENEFICIAR: RAD ADRIAN IOAN SI RAD CARMEN

LUCRARE:	SCARA	DATA	CTR. NR	PLANSA
PUZ_PARCELARE TEREN CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE, INȘIRUITE, COLECTIVE, CU ANEXE, GARAJ, GARD IMPREJMUIRE PRECUM ȘI SERVICII COMPLEMENTARE Com PALEU Loc SĂLDĂBAGIU DE MUNTE	1:1000	05/2026	01/2026	U/04

ȘEF PROIECT: arh. IOAN DAN COSTA
PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA
REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA

...UL PLANȘEI:
RETELE EDILITARE