ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 142 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, documentație înaintată de beneficiar POPA AURELIAN

Văzând raportul de specialitate nr. 9444 din 16.06.2026, referatul de aprobare nr. 9783 din 22.06.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 9784 din 22.06.2026

Având în vedere cererea cu nr. 9118 din 09.06.2026 adresata de domnul Popa Aurelian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 9803/23.06.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Prezenta documentație de urbanism stabilește reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu și cu Certificatul de urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planșele de reglementări urbanistice.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Se interzic funcțiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidențial al zonei.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și față de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ și legislației în vigoare.

Circulaţiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare şi modernizare, care asigură accesul auto şi pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spaţiilor necesare pentru circulaţie, utilităţi şi siguranţă rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice şi a avizelor obţinute de la deţinătorii de utilităţi.

Se instituie obligativitatea realizării spaţiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafaţa acesteia, precum şi a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor şi acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare şi a continuităţii fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menţine statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planşe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentaţie de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ şi cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmăreşte asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcţionale şi durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu şi crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcţiilor în etapa următoare.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcţională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcţionale distincte. Zona funcţională L – locuire este destinată realizării de locuinţe individuale cu regim mic de înălţime şi funcţiuni aferente utilizării rezidenţiale. **In propunerea de parcelare au fost luate in considerare reglementarile aferente PUG Paleu in ceaea ce priveste suprafata minima a lotului (500 mp). Totodata au fost luate in considerare si analizate parcelari pentru locuinte din vecinatatea zonei studiate unde se regasesc aceleasi suprafete pentru loturile de locuinte (500 mp.)**

În urma parcelării rezultă un număr de 18 loturi.

Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafaţă (mp)	Observaţii
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.40 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,591.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Utilizări admise contiţionat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca înfuncţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:

Sunt interzise funcţiunile incompatibile cu caracterul rezidenţial. Nu se admit activităţi industriale, depozitări, activităţi de producţie, logistică sau alte funcţiuni care generează poluare, zgomot, vibraţii, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unităţile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanţelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 6,00m In ceea ce priveste aplicarea retragerii de 6.00 m fata de ambele strazi, reduce foarte mult suprafat construibile in cazul loturilor de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16.

Pentru loturile de colt Lot1 si Lot16, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada nou creata prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele. Pentru loturile de colt Lot 8 si Lot9, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada propusa pentru modernizare prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele.

Pentru parcelele de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16, retragera minima fata de strada de pe care se va realiza accesul (drumul nou creat prin PUZ cu profil transversal de 9,00 m si drumul propus pentru modernizare) va fi de 6,00 m. Pentru loturie 1 si 16 retragerea fata de drumul public identificat cu Nr. Cad.: 62434 va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei. Pentru loturile 8 si 9 retragerea fata de noul drum public propus prin PUZ va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei

Garajele se vor amplasa la o distanţă de 6.00 m faţă de limita proprietăţii la stradă pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale:

Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă de minim 3,50 m pe fiecare latură. Pentru toate situatiile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu; Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distanţă de minim 6,00 m. Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulaţii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt sau ce au acces la doua străzi, se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spaţiul public vor pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Accesul la teren

În momentul de faţă accesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din reţeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale şi drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lăţimi variabile şi caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

3.UTILITATILE

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, **pe cheltuiala beneficiarilor,** cu respectarea normelor tehnice şi a avizelor obţinute de la deţinătorii de utilităţi. Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu şi planşei de utilităţi aferente, zona studiată se află într-un areal echipat edilitar, cu reţele de utilităţi dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente şi în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente reţele edilitare, terenurile având în prezent caracter neconstruit şi utilizare agricolă

4.ACCESUL:

În vederea realizării profilelor reglementate ale celor două drumuri, prin PUZ se propune constituirea unor loturi destinate cedării către domeniul public, după cum urmează:

1. în partea de sud se propune constituirea unui lot cu suprafata de 7,00 m, necesar pentru completarea profilului drumului public la 12,00 m;
2. în partea de nord si central lotului studiat se propune constituirea unui lot cu suprafaţa de aproximativ 1591.67 mp, destinat realizării drumului public şi lărgirii drumului identificat cu nr. topo 1437 în vederea asigurării unui profil de 9,00 m.

Accesul la parcelele rezultate din parcelare se va realiza din drumul public situat în partea de sud, identificat cu număr cadastral 62434, prin intermediul unui drum nou propus, dispus perpendicular pe acesta.

Drumul public propus va avea un profil transversal de 9,00 m, dimensionat astfel încât să permită circulaţia auto în condiţii corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenţie şi realizarea utilităţilor edilitare.

Traseul drumului propus se dezvoltă pe direcţia sud-vest – nord-est, asigurând accesul la toate loturile rezultate din parcelare.

Categoriile funcţionale ale dezvoltării si eventuale servituţi

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiţiei propuse şi pentru eliminarea disfuncţionalităţilor identificate în situaţia existentă, se impune o serie de intervenţii urbanistice, funcţionale şi tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate şi integrarea acesteia în structura comunei Paleu.

Intervenţiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcţiunilor propuse, care să respecte suprafeţele minime, fronturile stradale şi condiţiile de construibilitate stabilite prin documentaţiile de urbanism. Această intervenţie are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenţii o reprezintă reglementarea tramei stradale şi a acceselor, prin crearea unui drum public, reglementarea profilurilor transversale şi a modului de asigurare a accesului auto şi pietonal la fiecare parcelă. Se urmăreşte crearea unui sistem de circulaţii coerent, sigur şi funcţional, corelat cu reţeaua stradală existentă a localităţii.

Sunt necesare, de asemenea, intervenţii privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea reţelelor până la parcelele noi şi realizarea de branşamente la reţelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenţii vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei şi cu avizele operatorilor de utilităţi, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervenţiile propuse includ şi stabilirea regimului de construire şi a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcţionale, a regimului de înălţime, a POT şi CUT, a retragerilor faţă de aliniament şi faţă de limitele de proprietate, precum şi a condiţiilor de amplasare a construcţiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare şi a unei bune relaţionări între construcţii şi spaţiile publice.

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenţii pentru protecţia mediului şi integrarea în contextul natural, prin amenajarea spaţiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea condiţiilor geotehnice şi adoptarea măsurilor de siguranţă impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenţii contribuie la creşterea calităţii mediului construit şi la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenţii se creează cadrul urbanistic, tehnic şi funcţional necesar implementării investiţiei propuse şi autorizării etapizate a construcţiilor, în conformitate cu prevederile legale şi documentaţiile de urbanism aprobate.

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

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

-**Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde:** reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.142/16.07.2026			
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.9803 din 23.06.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 23.06.2026

Subsemnata IAKOB VILMA în functia de SECRETAR GENERAL al Comunei Paleu, am afişat astăzi, 23.06.2026 pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 9784 din 22.06.2026 privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, documentaţie înaintată de beneficiar POPA AURELIAN, şi raportul de specialitate nr 9444 din 16.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în şedinţa 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087

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, 23.06.2026 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 9784 din 22.06.2026 include: referatul de aprobare cu nr. 9444 din 16.06.2026 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 02.07.2026 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087**

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 PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087**

- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9784 din 22.06.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087

Văzând cererea cu nr. 9118 din 09.06.2026 adresat de **POPA AURELIAN**, raportul de specialitate cu nr. 9444 din 16.06.2026 si referatul de aprobare cu nr. 9785 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentaţie de urbanism stabileşte reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidenţiale cu regim mic de înălţime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu şi cu Certificatul de

urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planşele de reglementări urbanistice.

Funcţiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Se interzic funcţiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidenţial al zonei.

Amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea retragerilor faţă de limitele de proprietate şi faţă de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ şi legislaţiei în vigoare.

Circulaţiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare şi modernizare, care asigură accesul auto şi pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spaţiilor necesare pentru circulaţie, utilităţi şi siguranţă rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice şi a avizelor obţinute de la deţinătorii de utilităţi.

Se instituie obligativitatea realizării spaţiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafaţa acesteia, precum şi a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor şi acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare şi a continuităţii fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menţine statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planşe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentaţie de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ şi cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmăreşte asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcţionale şi durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu şi crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcţiilor în etapa următoare.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcţională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcţionale distincte. Zona funcţională L – locuire este destinată realizării de locuinţe individuale cu regim mic de înălţime şi funcţiuni aferente utilizării rezidenţiale. **In propunerea de parcelare au fost luate in considerare reglementarile aferente PUG Paleu in ceaea ce priveste suprafata minima a lotului (500 mp). Totodata au fost luate**

in considerare si analizate parcelari pentru locuinte din vecinatatea zonei studiate unde se regasesc aceleasi suprafete pentru loturile de locuinte (500 mp.)

În urma parcelării rezultă un număr de 18 loturi.

Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafață (mp)	Observații
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.40 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,591.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Utilizări admise contiţionat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în

subteran sau în afara spațiului public.Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca înfuncționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:

Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial. Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 6,00m In ceea ce priveste aplicarea retragerii de 6.00 m fata de ambele strazi, reduce foarte mult suprafat construibile in cazul loturilor de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16.

Pentru loturile de colt Lot1 si Lot16, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada nou creata prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele. Pentru loturile de colt Lot 8 si Lot9, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada propusa pentru modernizare prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele.

Pentru parcelele de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16, retragera minima fata de strada de pe care se va realiza accesul (drumul nou creat prin PUZ cu profil transversal de 9,00 m si drumul propus pentru modernizare) va fi de 6,00 m. Pentru loturie 1 si 16 retragerea fata de drumul public identificat cu Nr. Cad.: 62434 va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei. Pentru loturile 8 si 9 retragerea fata de noul drum public propus prin PUZ va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,50 m pe fiecare latură. Pentru toate situatiile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice

de securitate la incendiu; Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de minim 6,00 m. Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă asigurarea unei distanțe minimă egală cu două treimi jumatate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulații si accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lățimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt sau ce au acces la doua străzi, se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuințe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spațiul public vor pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Accesul la teren

În momentul de față accesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din rețeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale și drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lățimi variabile și caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

UTILITATILE

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, **pe cheltuiala beneficiarilor,** cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități. Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu și planșei de utilități aferente, zona studiată se află într-un areal echipat edilitar, cu rețele de utilități dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente și în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele edilitare, terenurile având în prezent caracter neconstruit și utilizare agricolă

ACCESUL: În vederea realizării profilelor reglementate ale celor două drumuri, prin PUZ se propune constituirea unor loturi destinate cedării către domeniul public, după cum urmează:

1. în partea de sud se propune constituirea unui lot cu suprafata de 7,00 m, necesar pentru completarea profilului drumului public la 12,00 m;
2. în partea de nord si central lotului studiat se propune constituirea unui lot cu suprafața de aproximativ 1591.67 mp, destinat realizării drumului public și lărgirii drumului identificat cu nr. topo 1437 în vederea asigurării unui profil de 9,00 m.

Accesul la parcelele rezultate din parcelare se va realiza din drumul public situat în partea de sud, identificat cu număr cadastral 62434, prin intermediul unui drum nou propus, dispus perpendicular pe acesta.

Drumul public propus va avea un profil transversal de 9,00 m, dimensionat astfel încât să permită circulația auto în condiții corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenție și realizarea utilităților edilitare.

Traseul drumului propus se dezvoltă pe direcția sud-vest – nord-est, asigurând accesul la toate loturile rezultate din parcelare.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiției propuse și pentru eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă, se impune o serie de intervenții urbanistice, funcționale și tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate și integrarea acesteia în structura comunei Paleu.

Intervențiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcțiunilor propuse, care să respecte suprafețele minime, fronturile stradale și condițiile de construibilitate stabilite prin documentațiile de urbanism. Această intervenție are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenții o reprezintă reglementarea tramei stradale și a acceselor, prin crearea unui drum public, reglementarea profilurilor transversale și a modului de asigurare a accesului auto și pietonal la fiecare parcelă. Se urmărește crearea unui sistem de circulații coerent, sigur și funcțional, corelat cu rețeaua stradală existentă a localității.

Sunt necesare, de asemenea, intervenții privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea rețelelor până la parcelele noi și realizarea de branșamente la rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenții vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei și cu avizele operatorilor de utilități, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervențiile propuse includ și stabilirea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcționale, a regimului de înălțime, a POT și CUT, a retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, precum și a condițiilor de amplasare a construcțiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare și a unei bune relaționări între construcții și spațiile publice.

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenții pentru protecția mediului și integrarea în contextul natural, prin amenajarea spațiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea

condițiilor geotehnice și adoptarea măsurilor de siguranță impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenții contribuie la creșterea calității mediului construit și la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenții se creează cadrul urbanistic, tehnic și funcțional necesar implementării investiției propuse și autorizării etapizate a construcțiilor, în conformitate cu prevederile legale și documentațiile de urbanism aprobate.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. 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 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 și arbusti pentru a crea o bariera verde.

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri 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. Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

Art 6. Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate ~~menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie;~~ telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Inițiator,

PRIMAR,

SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9785 din 22.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087

Văzând cererea cu nr. 9118 din 09.06.2026 adresat de de **POPA AURELIAN** cu domiciliul în jud. Bihor, mun. Oradea, str. Lacul Roşu, nr. 8, bl. AN99, et.2, ap. 12, pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, raportul de specialitate cu nr. 9444 din 16.06.2026 si referatul de aprobare cu nr. 9785 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 transparenţa decizională in administraţia 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 APROBA:

Art.1 - INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 57573, 63087, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentaţie de urbanism stabileşte reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidenţiale cu regim mic de înălţime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu şi cu Certificatul de urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planşele de reglementări urbanistice.

Funcţiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Se interzic funcţiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidenţial al zonei.

Amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea retragerilor faţă de limitele de proprietate şi faţă de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ şi legislaţiei în vigoare.

Circulaţiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare şi modernizare, care asigură accesul auto şi pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spaţiilor necesare pentru circulaţie, utilităţi şi siguranţă rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități.

Se instituie obligativitatea realizării spațiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafața acesteia, precum și a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor și acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare și a continuității fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menține statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planșe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentație de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcționale și durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu și crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcțiilor în etapa următoare.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională L – locuire este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. **In propunerea de parcelare au fost luate in considerare reglementarile aferente PUG Paleu in ceaea ce priveste suprafata minima a lotului (500 mp). Totodata au fost luate in considerare si analizate parcelari pentru locuinte din vecinatatea zonei studiate unde se regasesc aceleasi suprafete pentru loturile de locuinte (500 mp.)**

În urma parcelării rezultă un număr de 18 loturi.

Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafață (mp)	Observații
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.40 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,591.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Utilizări admise contiţionat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca înfuncţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:

Sunt interzise funcţiunile incompatibile cu caracterul rezidenţial. Nu se admit activităţi industriale, depozitări, activităţi de producţie, logistică sau alte funcţiuni care generează poluare, zgomot, vibraţii, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unităţile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanţelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 6,00m In ceea ce priveste aplicarea retragerii de 6.00 m fata de ambele strazi, reduce foarte mult suprafat construibile in cazul loturilor de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16.

Pentru loturile de colt Lot1 si Lot16, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada nou creata prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele. Pentru loturile de colt Lot 8 si Lot9, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada propusa pentru modernizare prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele.

Pentru parcelele de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16, retragera minima fata de strada de pe care se va realiza accesul (drumul nou creat prin PUZ cu profil transversal de 9,00 m si drumul propus pentru modernizare) va fi de 6,00 m. Pentru loturie 1 si 16 retragerea fata de drumul public identificat cu Nr. Cad.: 62434 va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei. Pentru loturile 8 si 9 retragerea fata de noul drum public propus prin PUZ va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei

Garajele se vor amplasa la o distanţă de 6.00 m faţă de limita proprietăţii la stradă pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale:

Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă de minim 3,50 m pe fiecare latură. Pentru toate situatiile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu; Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distanţă de minim 6,00 m. Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulaţii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt sau ce au acces la doua străzi, se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spaţiul public vor pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Accesul la teren

În momentul de faţă accesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din reţeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale şi drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lăţimi variabile şi caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

UTILITATILE

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, **pe cheltuiala beneficiarilor,** cu respectarea normelor

tehnice şi a avizelor obţinute de la deţinătorii de utilităţi. Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu şi planşei de utilităţi aferente, zona studiată se află într-un areal echipat edilitar, cu reţele de utilităţi dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente şi în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente reţele edilitare, terenurile având în prezent caracter neconstruit şi utilizare agricolă

ACCESUL: În vederea realizării profilelor reglementate ale celor două drumuri, prin PUZ se propune constituirea unor loturi destinate cedării către domeniul public, după cum urmează:

1. în partea de sud se propune constituirea unui lot cu suprafata de 7,00 m, necesar pentru completarea profilului drumului public la 12,00 m;
2. în partea de nord si central lotului studiat se propune constituirea unui lot cu suprafaţa de aproximativ 1591.67 mp, destinat realizării drumului public şi lărgirii drumului identificat cu nr. topo 1437 în vederea asigurării unui profil de 9,00 m.

Accesul la parcelele rezultate din parcelare se va realiza din drumul public situat în partea de sud, identificat cu număr cadastral 62434, prin intermediul unui drum nou propus, dispus perpendicular pe acesta.

Drumul public propus va avea un profil transversal de 9,00 m, dimensionat astfel încât să permită circulaţia auto în condiţii corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenţie şi realizarea utilităţilor edilitare.

Traseul drumului propus se dezvoltă pe direcţia sud-vest – nord-est, asigurând accesul la toate loturile rezultate din parcelare.

Categoriile funcţionale ale dezvoltării si eventuale servituţi

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiţiei propuse şi pentru eliminarea disfuncţionalităţilor identificate în situaţia existentă, se impune o serie de intervenţii urbanistice, funcţionale şi tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate şi integrarea acesteia în structura comunei Paleu.

Intervenţiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcţiunilor propuse, care să respecte suprafeţele minime, fronturile stradale şi condiţiile de construibilitate stabilite prin documentaţiile de urbanism. Această intervenţie are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenţii o reprezintă reglementarea tramei stradale şi a acceselor, prin crearea unui drum public, reglementarea profilurilor transversale şi a modului de asigurare a accesului auto şi pietonal la fiecare parcelă. Se urmăreşte crearea unui sistem de circulaţii coerent, sigur şi funcţional, corelat cu reţeaua stradală existentă a localităţii.

Sunt necesare, de asemenea, intervenţii privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea reţelelor până la parcelele noi şi realizarea de branşamente la reţelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenţii vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei şi cu avizele operatorilor de utilităţi, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervenţiile propuse includ şi stabilirea regimului de construire şi a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcţionale, a regimului de înălţime, a POT şi CUT, a retragerilor faţă de aliniament şi faţă de limitele de proprietate, precum şi a condiţiilor de amplasare a construcţiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare şi a unei bune relaţionări între construcţii şi spaţiile publice.

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenţii pentru protecţia mediului şi integrarea în contextul natural, prin amenajarea spaţiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea condiţiilor geotehnice şi adoptarea măsurilor de siguranţă impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenţii contribuie la creşterea calităţii mediului construit şi la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenţii se creează cadrul urbanistic, tehnic şi funcţional necesar implementării investiţiei propuse şi autorizării etapizate a construcţiilor, în conformitate cu prevederile legale şi documentaţiile de urbanism aprobate.

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 ficcare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

Art 4. Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;

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

Art 6. Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Primar,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9444 din. 16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **57573, 63087**

Ca urmare a cererii cu nr. 9118 din 09.06.2026, adresate de **POPA AURELIAN** cu

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-57573, 63087** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în suprafață totală de10168 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Saldabagiu de Munte. Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafata totaa masurata de 10168 mp, si este alcatuita din parcelele cu nr. cad. **57573** si nr. Cad. **63087.**

Terrnurile sunt situate în UTR 3 Paleu, subzona functională L3 -locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

Vecinatatile terenurilor sunt:

- **la Nord:** drum public UAT – Paleu Nr. Topo 1437.
- **la Vest:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.
- **la Sud:** drum public UAT – Paleu Nr. Cad 62434.
- **la Est:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) **POPA AURELIAN EUGEN,**

2) POPA CLAUDIA MIHAELA, ca bun comun, cota actuala 1/2,

1) **SCORȚE DELIA CLARA,** bun comun, cota actuală 1/2, conform extrasului de C.F. **63087**, cu nr cad. **63087**,

1) **PALASTI ILDIKO- EMMA**, cota 1/1, conform extrasului de C.F. **57573**, cu nr cad. **57573**,

SERVITUȚI:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII: conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 3 Paleu, subzona functională L3 -locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare,
cu tramă stradală neconstituită

-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 dispune de utilitati. Exista posibilitate de extinderi de retele de rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apa- CAO **Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.**

6. Circulația: terenul identificat cu nr. C.F./Cad 57573 SI 63087 are acces auto și pietonal din nr. C.F./Cad 62434 pe latura sud-vestică domeniu public com.Paleu, categoria de folosinta „DRUM". În partea de sud-vest, terenul are front la drumul public aparținând domeniului public al comunei Paleu, identificat cu număr cadastral 62434. Acest drum are în prezent un profil transversal neregulat, cu lățimi variabile cuprinse între 10,72 m și 12,38 m. Profilul drumului a fost analizat și reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior, fiind stabilit un profil transversal de 12,00 m. În partea de nord-est, terenul are front la un drum identificat cu număr topografic 1437, având în prezent caracter de drum de exploatare, cu un profil variabil cuprins între 2,93 m și 3,88 m.

- 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad **57573, 63087**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentație de urbanism stabilește reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu și cu Certificatul de urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planșele de reglementări urbanistice.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Se interzic funcțiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidențial al zonei.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și față de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ și legislației în vigoare.

Circulațiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare și modernizare, care asigură accesul auto și pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spațiilor necesare pentru circulație, utilități și siguranță rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități.

Se instituie obligativitatea realizării spațiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafața acesteia, precum și a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor și acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare și a continuității fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menține statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planșe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentație de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcționale și durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu și crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcțiilor în etapa următoare.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională L – locuire este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. **In propunerea de parcelare au fost luate in considerare reglementarile aferente PUG Paleu in ceaea ce priveste suprafata minima a lotului (500 mp). Totodata au fost luate in**

considerare si analizate parcelari pentru locuinte din vecinatatea zonei studiate unde se regasesc aceleasi suprafete pentru loturile de locuinte (500 mp.)

În urma parcelării rezultă un număr de 18 loturi.

Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafață (mp)	Observații
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.40 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,591.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Utilizări admise contiționat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca înfuncționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:

Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial. Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 6,00m In ceea ce priveste aplicarea retragerii de 6.00 m fata de ambele strazi, reduce foarte mult suprafat construibile in cazul loturilor de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16.

Pentru loturile de colt Lot1 si Lot16, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada nou creata prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele. Pentru loturile de colt Lot 8 si Lot9, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada propusa pentru modernizare prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele.

Pentru parcelele de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16, retragera minima fata de strada de pe care se va realiza accesul (drumul nou creat prin PUZ cu profil transversal de 9,00 m si drumul propus pentru modernizare) va fi de 6,00 m. Pentru loturie 1 si 16 retragerea fata de drumul public identificat cu Nr. Cad.: 62434 va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei. Pentru loturile 8 si 9 retragerea fata de noul drum public propus prin PUZ va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,50 m pe fiecare latură. Pentru toate situatiile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu; Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de minim 6,00 m. Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă asigurarea unei distanțe minimă egală cu două treimi jumatate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulații si accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lățimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt sau ce au acces la doua străzi, se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuințe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spațiul public vor pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Accesul la teren

În momentul de față accesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din rețeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale și drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lățimi variabile și caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

UTILITATILE

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, **pe cheltuiala beneficiarilor,** cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități. Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu și planșei de utilități aferente, zona studiată se află într-un areal echipat edilitar, cu rețele de utilități dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente și în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele edilitare, terenurile având în prezent caracter neconstruit și utilizare agricolă

ACCESUL: În vederea realizării profilelor reglementate ale celor două drumuri, prin PUZ se propune constituirea unor loturi destinate cedării către domeniul public, după cum urmează:

1. în partea de sud se propune constituirea unui lot cu suprafata de 7,00 m, necesar pentru completarea profilului drumului public la 12,00 m;
2. în partea de nord si central lotului studiat se propune constituirea unui lot cu suprafața de aproximativ 1591.67 mp, destinat realizării drumului public și lărgirii drumului identificat cu nr. topo 1437 în vederea asigurării unui profil de 9,00 m.

Accesul la parcelele rezultate din parcelare se va realiza din drumul public situat în partea de sud, identificat cu număr cadastral 62434, prin intermediul unui drum nou propus, dispus perpendicular pe acesta.

Drumul public propus va avea un profil transversal de 9,00 m, dimensionat astfel încât să permită circulația auto în condiții corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenție și realizarea utilităților edilitare.

Traseul drumului propus se dezvoltă pe direcția sud-vest – nord-est, asigurând accesul la toate loturile rezultate din parcelare.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiției propuse și pentru eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă, se impune o serie de intervenții urbanistice, funcționale și tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate și integrarea acesteia în structura comunei Paleu.

Intervențiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcțiunilor propuse, care să respecte suprafețele minime, fronturile stradale și condițiile de construibilitate stabilite prin documentațiile de urbanism. Această intervenție are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenții o reprezintă reglementarea tramei stradale și a acceselor, prin crearea unui drum public, reglementarea profilurilor transversale și a modului de asigurare a accesului auto și pietonal la fiecare parcelă. Se urmărește crearea unui sistem de circulații coerent, sigur și funcțional, corelat cu rețeaua stradală existentă a localității.

Sunt necesare, de asemenea, intervenții privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea rețelelor până la parcelele noi și realizarea de branșamente la rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenții vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei și cu avizele operatorilor de utilități, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervențiile propuse includ și stabilirea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcționale, a regimului de înălțime, a POT și CUT, a retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, precum și a condițiilor de amplasare a construcțiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare și a unei bune relaționări între construcții și spațiile publice.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.944...din.16.06.2026

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenții pentru protecția mediului și integrarea în contextul natural, prin amenajarea spațiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea condițiilor geotehnice și adoptarea măsurilor de siguranță impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenții contribuie la creșterea calității mediului construit și la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenții se creează cadrul urbanistic, tehnic și funcțional necesar implementării investiției propuse și autorizării etapizate a construcțiilor, în conformitate cu prevederile legale și documentațiile de urbanism aprobate.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. 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 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 și arbusti pentru a crea o bariera verde.

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri 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. Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

Art 6. Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă- pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **3579** din **09 iunie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

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

ROMÂNIA COMUNA PALEU

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

L.S...

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9118 **din** 09.06.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul POPA AURELIAN

C.N.P [redacted] reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul [redacted]

[redacted] 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 PENTRU CONSTRUIRE CASE

având destinația LOCUINȚE

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

pe strada _____, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 57573, 63087

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

Data
09.06.2026

Semnătura
[redacted]

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 3123 din 27.02.2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 124 din 27.02.2026

În scopul: P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE

Ca urmare a cererii adresate de **POPA AURELIAN** cu domiciliul în
înregistrată cu nr. 3123 din 26.02.2026;
pentru imobilul - **teren şi/sau construcţii** – situat în judeţul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, identificat prin CF- **57573, 63087** cu nr. Cadastral **57573, 63087**.

în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN / ~~EXTRAVILAN~~ conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) POPA AURELIAN EUGEN, şi
2) POPA CLAUDIA MIHAELA, ca bun comun, cota actuala 1/2,
1) SCORŢE DELIA CLARA bun comun, cota actuală 1/2, conform extrasului de C.F. **63087**, cu nr cad. **63087,**

1) PALASTI ILDIKO- EMMA, cota 1/1, conform extrasului de C.F. **57573**, cu nr cad. **57573,**

SERVITUŢII:
-nu are;
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINŢA ACTUALĂ:
- teren în suprafaţă măsurată 5259 mp si din acte 4910 mp, categoria de folosinţă „**ARABIL**", conform extrasului de C.F. **63087**, cu nr cad. **63087**;
- teren în suprafaţă de 4909 mp, categoria de folosinţă „**LIVADA**", conform extrasului de C.F. **57573**, cu nr cad. **57573,**

DESTINAŢIA propusă conform P.U.G. aprobat: stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 -locuinte individuale propuse cu regim mic de înălţime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

RANGUL LOCALITĂŢII: IV – reşedinţă de comună, conform pct f/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C.-etapa 2 ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Aviz Ministerul Agriculturii DADR Bihor
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z. (etapa I)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Avize tehnic DEER
■ Aviz tehnic CAO
☐ Aviz Direcția Silvică

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, Taxa Arh. Șef.Taxa sedinta CL

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unc sisteme alternative de eficiență energetică ridicat în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.-etapa 2

☐ Studiu geotehnic-etapa 2

☐ Expertiza Tehnica

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 JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din ..... 2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului .....

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situ
UTR 3 Paleu, subzona funcțională

L3 -locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu trama stradală neconstituită

-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,

-suprafața parcele minim = 500 mp,

-front stradă – minim 14 metri.

ACCESE: terenul identificat cu nr. C.F./Cad 57573 SI 63087 are acces auto și pietonal din nr. C.F./Cad 62434 pe latura sud-vestică domeniu public com.Paleu, categoria de folosinta „DRUM".

În conformitate cu HG 525/1996, Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

UTILITĂȚI:- nu sunt

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea unei autorizații de construire pe aceste terenuri, 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.

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 va figura limita Intravilanului.

- Solicitam respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile.
- Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca localitatile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicitam respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

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

P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE

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.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU

.....

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

.....

L.S.....

ÎNTOCMIT

.....

L.S.....

ARHITECT ŞEF

.....

L.S.....

Data prelungirii valabilităţii.....

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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

în vederea obtinerii AVIZULUI DE INIȚIERE/ OPORTUNITATE

privind investiția:

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE în Comuna Paleu, Sat Saldabagiu de Munte, Nr. Cad. 63087, 57573 intravilan, județul BIHOR

●IFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

Denumirea obiectivului de investiții: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE.

Amplasamentul: Comuna Paleu, Sat Saldabagiu de Munte, Nr. Cad. 63087, 57573 intravilan, județul BIHOR.

Beneficiarul investiției: POPA AURELIAN-EUGEN, POPA CLAUDIA-MIHAELA, SCORTE DELIA-CLARA, PALASTI ILDIKO-EMMA.

Elaboratorul studiului: S.C. TREI LINII S.R.L.

SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv prezentarea condițiilor de echipare și servire edilitară a unor parcele, situate în intravilan, în vederea construirii de locuințe familiale.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Necesitatea realizării investiției este determinată de situația urbanistică existentă a zonei studiate, evidențiată în planșele cu reprezentarea situației existente.

Deși terenurile sunt situate în intravilanul comunei Paleu și sunt încadrate prin Planul Urbanistic General în subzona L3 – zonă de locuințe propusă, acestea nu dispun în prezent de o reglementare urbanistică de detaliu care să permită dezvoltarea coerentă și autorizarea construcțiilor.

Terenul studiat este situat în intravilanul comunei Paleu, județul Bihor, conform PUG Paleu aprobat prin HCL nr. 11/27.02.2007, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 47/23.05.2017, fiind încadrat în UTR L3 – zonă destinată locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

Suprafața analizată este formată din două imobile identificate prin nr. cad. 63087 și nr. cad. 57573, având suprafața totală de aproximativ 6259 mp, categoria de folosință fiind

arabil și livadă. Terenul are formă neregulată și este delimitat de drumuri publice pe laturile nordică, sudică și vestică, asigurându-se astfel acces auto și pietonal din domeniul public al comunei Paleu. Accesul existent se realizează din drumuri locale clasificate ca drumuri comunale / de exploatare, conform planșei de situație existentă.

Zona în care se află amplasamentul este caracterizată printr-o dezvoltare rezidențială redusă, cu locuințe individuale izolate amplasate la distanțe relativ mari unele față de altele, terenurile din jur fiind în mare parte neconstruite și utilizate în scop agricol. În vecinătatea estică este prezent teren agricol extravilan, iar în celelalte direcții terenurile sunt încadrate în subzona L3 conform PUG.

Relieful zonei este ușor înclinat, specific zonei deluroase din partea nord-vestică a județului Bihor, existând posibilitatea apariției fenomenelor de instabilitate a terenului, conform adresei ISU Crișana, localitatea fiind încadrată într-o zonă cu probabilitate medie spre mare de producere a alunecărilor de teren. Din acest motiv, realizarea investițiilor este condiționată de studii geotehnice detaliate și de stabilirea condițiilor de fundare.

În prezent, terenul nu este echipat edilitar, utilitățile publice nefiind identificate în imediata vecinătate a amplasamentului, ceea ce impune realizarea de lucrări de extindere a rețelelor sau soluții individuale, conform legislației în vigoare.

În aceste condiții, realizarea investiției este necesară pentru eliminarea disfuncționalităților existente și pentru crearea cadrului urbanistic care să permită o dezvoltare controlată, coerentă și conformă cu reglementările în vigoare.

Prin elaborarea PUZ se asigură restructurarea parcelarului, definirea tramei stradale, stabilirea acceselor și a profilurilor de circulație, reglementarea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, precum și integrarea echipării edilitare într-un sistem unitar, adaptat dezvoltării viitoare a zonei.

Oportunitatea investiției rezultă din poziționarea amplasamentului în intravilanul localității Săldăbagiu de Munte, în vecinătatea unor zone rezidențiale existente și în proximitatea rețelei de circulații locale. Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare rezidențială, fiind compatibilă cu specificul localității și cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Prin implementarea soluției propuse se creează premisele unei dezvoltări urbane coerente, cu locuințe individuale care contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit, la valorificarea eficientă a terenurilor neproductive și la creșterea valorii fondului funciar.

Investiția este oportună și prin prisma posibilității de extindere a rețelelor edilitare existente și a integrării zonei în structura actuală a comunei, fără afectarea funcționării acesteia. De asemenea, realizarea PUZ-ului și a investiției propuse contribuie la utilizarea

rațională a terenului, la asigurarea unor condiții adecvate de accesibilitate și siguranță și la prevenirea dezvoltării necontrolate a zonei.

SITUAȚIA EXISTENTĂ – DATE DESPRE AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte, județul Bihor, într-o zonă aflată în proces de dezvoltare rezidențială, în vecinătatea unor zone construite cu locuințe individuale. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin două numere cadastrale și aparțin unor proprietari diferiți, fiind delimitate conform evidențelor cadastrale și reprezentate în planșa „Situația existentă".

Suprafața totală a terenurilor incluse în zona studiată este de 10168 mp. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile sunt utilizate în prezent preponderent ca livadă și teren arabil.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul este încadrat prin Planul Urbanistic General al comunei Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, în UTR 3 – subzona L3, zonă destinată locuirii individuale cu regim mic de înălțime. Conform reglementărilor în vigoare, zona este afectată de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, ceea ce face imposibilă autorizarea individuală a construcțiilor în lipsa unei reglementări de ansamblu.

Accesibilitatea zonei se realizează prin rețeaua de drumuri locale existente, respectiv drumuri publice comunale și drumuri de acces. Terenul studiat prin prezenta documentație de urbanism este amplasat între două drumuri publice existente, asigurând accesul din două direcții, respectiv din partea de sud-vest și din partea de nord-est.

În partea de sud-vest, terenul are front la drumul public aparținând domeniului public al comunei Paleu, identificat cu număr cadastral **62434**. Acest drum are în prezent un profil transversal neregulat, cu lățimi variabile cuprinse între **10,72 m și 12,38 m**. Profilul drumului a fost analizat și reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior, fiind stabilit un profil transversal de **12,00 m**.

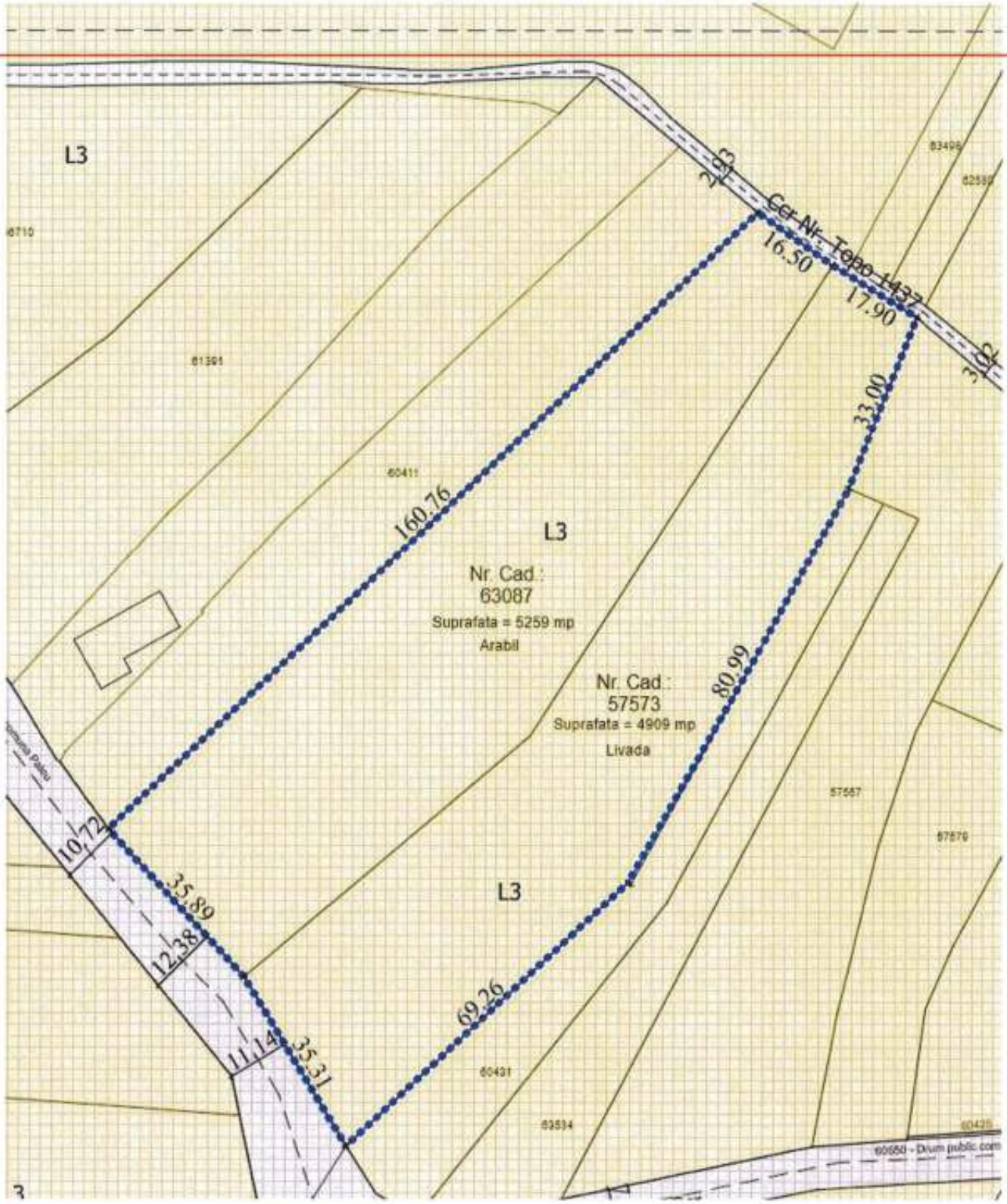
În partea de nord-est, terenul are front la un drum identificat cu **număr topografic 1437**, având în prezent caracter de drum de exploatare, cu un profil variabil cuprins între **2,93 m și 3,88 m**.

Accesele la parcele sunt realizate în mod neunitar, unele dintre acestea neîndeplinind condițiile minime de conformare urbanistică.

Zona este echipată cu utilități edilitare. Rețea de apă, canalizare și energie electrică sunt prezenta la Sud, pe drumul public identificat cu Nr. Cad.: .62434.

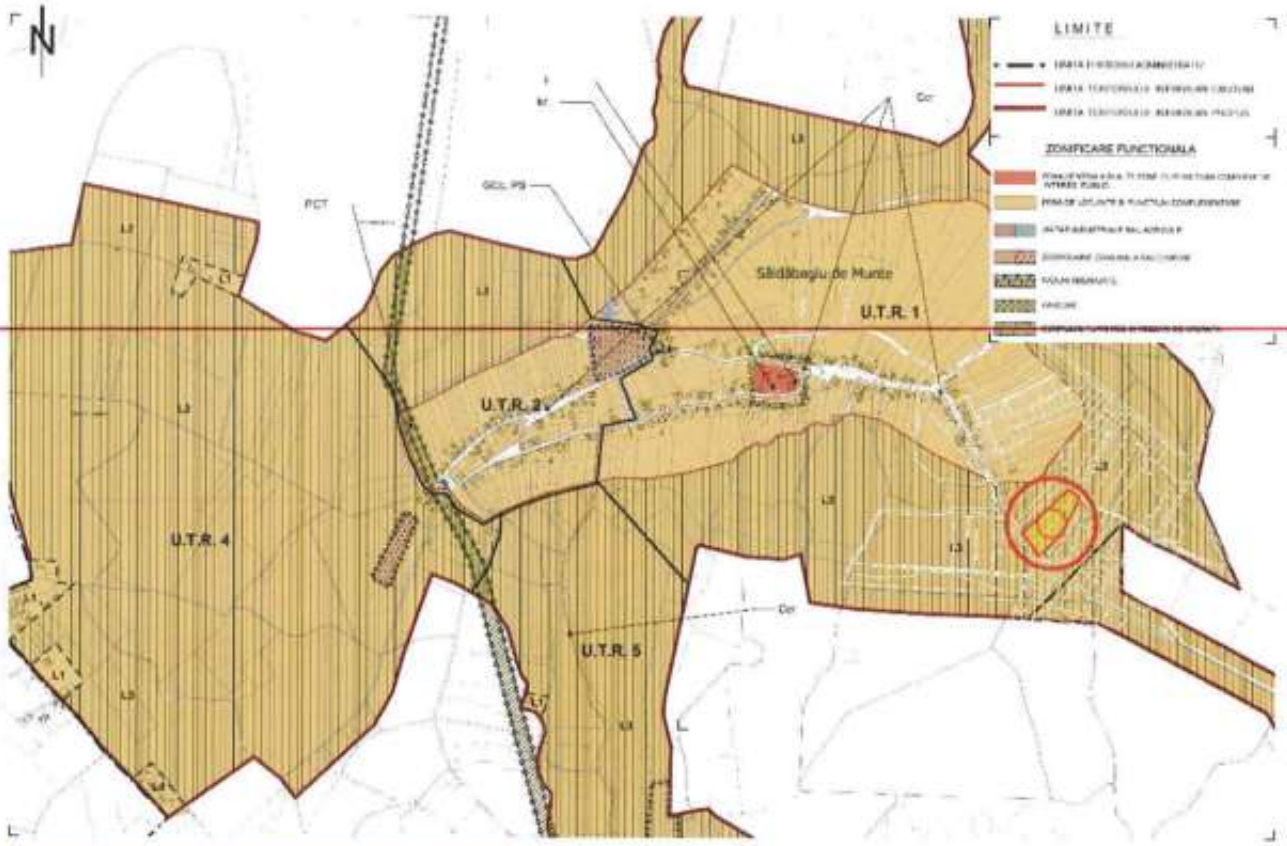
Din punct de vedere al condițiilor naturale, terenul prezintă un relief ușor ondulat, cu diferențe de nivel moderate, evidențiate prin curbele de nivel reprezentate în planșele anexate. Zona se află într-un areal cu potențial mediu de instabilitate a terenului, aspect ce impune realizarea unor studii geotehnice detaliate și adoptarea unor măsuri adecvate de drenaj și stabilizare în etapa de proiectare.

Hartă reprezentând zona propusă pentru parcelare



Sursa imagine: prelucrare proprie în Archicad

Hartă reprezentând localizarea parcelelor studiate în planul urbanistic general al localității



Sursa imagine: prelucrare proprie după PUG Paleu în Archicad

Conform PUG amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte, în UTR 3 – subzona L3, zonă destinată dezvoltării locuirii individuale cu funcțiuni complementare. Conform prevederilor PUG, terenul este afectat de interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea și reglementarea zonei, stabilirea tramei stradale, a acceselor, indicatorilor urbanistici și a regimului de construire. Zona dispune de acces la drumuri publice și prezintă potențial de echipare edilitară prin extinderea rețelelor existente pe strada nou creată.

Vecinătăți.

Terenul studiat se învecinează cu:

- **la Nord:** drum public UAT – Paleu Nr. Topo 1437.
- **la Vest:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.
- **la Sud:** drum public UAT – Paleu Nr. Cad 62434.
- **la Est:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.

Intervenții propuse:

Conform Certificatului de urbanism **Nr. 124 din 27.02.2026** emis de Primăria Comunei Paleu, în vederea realizării obiectivului este necesară realizarea unei documentații de tip Plan urbanistic zonal.

Prezenta documentație de urbanism stabilește reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu și cu Certificatul de urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planșele de reglementări urbanistice.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Se interzic funcțiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidențial al zonei.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și față de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ și legislației în vigoare.

Circulațiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare și modernizare, care asigură accesul auto și pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spațiilor necesare pentru circulație, utilități și siguranță rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități.

Se instituie obligativitatea realizării spațiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafața acesteia, precum și a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor și acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare și a continuității fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menține statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planșe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentație de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcționale și durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu și crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcțiilor în etapa următoare.

Reglementări:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea unei zone funcționale distincte. Zona funcțională **L – locuire** este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. **In propunerea de parcelare au fost luate in considerare reglementarile aferente PUG Paleu in ceea ce priveste suprafata minima a lotului (500 mp). Totodata au fost luate in considerare si analizate parcelari pentru locuinte din vecinatatea zonei studiate unde se regasesc aceleasi suprafete pentru loturile de locuinte (500 mp.)**

În urma parcelării rezultă un număr de 18 loturi.

Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafață (mp)	Observații
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.40 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,591.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

Zona L - Locuire:
Utilizari admise:
Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.
Utilizări admise contiționat:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în

subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:
Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial.
Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:
Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 6,00m
In ceea ce priveste aplicarea retragerii de 6.00 m fata de ambele strazi, reduce foarte mult suprafat construibile in cazul loturilor de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16.
Pentru loturile de colt Lot1 si Lot16, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada nou creata prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele. Pentru loturile de colt Lot 8 si Lot9, frontul principal al parcelei este considerat frontul orientat catre strada propusa pentru modernizare prin prezentul PUZ, care asigura accesul principal, auto si pietonal la parcele.
Pentru parcelele de colt Lot 1,Lot 8, Lot 9 si Lot 16, retragera minima fata de strada de pe care se va realiza accesul (drumul nou creat prin PUZ cu profil transversal de 9,00 m si drumul propus pentru modernizare) va fi de 6,00 m. Pentru loturie 1 si 16 retragerea fata de drumul public identificat cu Nr. Cad.: 62434 va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei. Pentru loturile 8 si 9 retragerea fata de noul drum public propus prin PUZ va fi de 3.50 m, cu conditia asigurarii vizibilitatii in intersectie si respectarea normelor cu privire la siguranta circulatiei
Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:
Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,50 m pe fiecare latură.
Pentru toate situatiile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.
Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:
Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de minim 6,00 m.
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulaţii si accese:
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.
Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.
Pentru parcelele de colt sau ce au acces la doua străzi, se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:
Pentru zona de locuințe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:
Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:
Imprejmuirile spre spaţiul public vor pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici parcele pentru locuinte - L:
POT Maxim Propus = 35%
CUT Maxim Propus = 0,9

Accesul la teren
În momentul de față sccesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din rețeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale și drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lățimi variabile și caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

Imagine reprezentând situația căilor de circulație existente



Sursa imagine: prelucrare proprie.

Terenul studiat prin prezenta documentație de urbanism este amplasat între două drumuri publice existente, asigurând accesul din două direcții, respectiv din partea de sud-vest și din partea de nord-est.

În partea de sud-vest, terenul are front la drumul public aparținând domeniului public al comunei Paleu, identificat cu număr cadastral 62434. Acest drum are în prezent un profil transversal neregulat, cu lățimi variabile cuprinse între 10,72 m și 12,38 m. Profilul drumului a fost analizat și reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior, fiind stabilit un profil transversal de 12,00 m.

Prin prezenta documentație de tip PUZ se propune preluarea reglementărilor urbanistice existente și asigurarea profilului de 12,00 m prin constituirea unor suprafețe de teren destinate lărgirii domeniului public.

În partea de nord-est, terenul are front la un drum identificat cu număr topografic 1437, având în prezent caracter de drum de exploatare, cu un profil variabil cuprins între 2,93 m și 3,88 m.

Având în vedere funcțiunea propusă și necesitatea asigurării unui acces corespunzător la parcelarea propusă, prin prezenta documentație se propune reglementarea unui drum public nou, la un profil de 9,00 m, corespunzător unui drum de acces la zonă de locuințe propusa.

În vederea realizării profilelor reglementate ale celor două drumuri, prin PUZ se propune constituirea unor loturi destinate cedării către domeniul public, după cum urmează:

- în partea de sud se propune constituirea unui lot cu suprafata de 7,00 m, necesar pentru completarea profilului drumului public la 12,00 m;
- în partea de nord si central lotului studiat se propune constituirea unui lot cu suprafața de aproximativ 1591.67 mp, destinat realizării drumului public și lărgirii drumului identificat cu nr. topo 1437 în vederea asigurării unui profil de 9,00 m.

Accesul la parcelele rezultate din parcelare se va realiza din drumul public situat în partea de sud, identificat cu număr cadastral 62434, prin intermediul unui drum nou propus, dispus perpendicular pe acesta.

Drumul public propus va avea un profil transversal de 9,00 m, dimensionat astfel încât să permită circulația auto în condiții corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenție și realizarea utilităților edilitare.
Traseul drumului propus se dezvoltă pe direcția sud-vest – nord-est, asigurând accesul la toate loturile rezultate din parcelare.

Echipare edilitară:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu și planșei de utilități aferente, zona studiată se află într-un areal echipat edilitar, cu rețele de utilități dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente și în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele edilitare, terenurile având în prezent caracter neconstruit și utilizare agricolă

PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Investiția propusă constă în elaborarea și implementarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea și reglementarea urbanistică a unei zone situate în intravilanul comunei Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime.

Prin această investiție se urmărește organizarea coerentă a teritoriului, eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă și crearea cadrului urbanistic necesar autorizării construcțiilor.
Prin PUZ se propune reglementarea terenului, prin crearea de parcele construibile care să respecte suprafața minimă și frontul stradal prevăzute de reglementările urbanistice în vigoare, precum și realizarea unui drum public de acces și modernizarea drumului public existent la Nord. Zona funcțională L propusă este destinată realizării de locuințe.

Investiția include reglementarea tramei stradale, prin definirea drumurilor publice propuse spre modernizare și reglementare, asigurând accesul auto și pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale sunt stabilite astfel încât să permită circulația în condiții de siguranță, integrarea rețelelor edilitare și realizarea legăturilor funcționale cu rețeaua stradală existentă a localității.
De asemenea, prin investiția propusă se asigură cadrul pentru echiparea edilitară a zonei, prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în corelare cu infrastructura existentă și cu avizele de specialitate. Sunt rezervate culoare tehnice pentru utilități, iar racordarea fiecărei parcele se va realiza în condițiile stabilite de operatorii de servicii publice.
Regimul de construire propus respectă prevederile PUG Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte, pentru subzona L3, fiind admis un regim de înălțime maxim de D/S+P+E/M, cu indicatori urbanistici POT maxim 35% și CUT maxim 0,9 pentru zona de locuințe – L.
Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, astfel încât să se asigure însorirea, ventilarea și protecția față de vecinătăți, precum și o imagine urbană coerentă.
Prin realizarea investiției se urmărește dezvoltarea unei zone rezidențiale de calitate, integrate în structura comunei Paleu, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, utilizarea eficientă a terenurilor și creșterea calității mediului construit.

Investiția propusă contribuie la valorificarea terenurilor neproductive, la creșterea atractivității zonei și la susținerea dezvoltării locale, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale localității și cu reglementările urbanistice în vigoare.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiției propuse și pentru eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă, se impune o serie de intervenții urbanistice, funcționale și tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate și integrarea acestela în structura comunei Paleu.

Intervențiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcțiunilor propuse, care să respecte suprafețele minime, fronturile stradale și condițiile de construibilitate stabilite prin documentațiile de urbanism. Această intervenție are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenții o reprezintă reglementarea tramei stradale și a acceselor, prin crearea unui drum public, reglementarea profilurilor transversale și a modului de asigurare a accesului auto și pietonal la fiecare parcelă. Se urmărește crearea unui sistem de circulații coerent, sigur și funcțional, corelat cu rețeaua stradală existentă a localității.

Sunt necesare, de asemenea, intervenții privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea rețelelor până la parcelele noi și realizarea de branșamente la rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenții vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei și cu avizele operatorilor de utilități, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervențiile propuse includ și stabilirea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcționale, a regimului de înălțime, a POT și CUT, a retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, precum și a condițiilor de amplasare a construcțiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare și a unei bune relaționări între construcții și spațiile publice.

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenții pentru protecția mediului și integrarea în contextul natural, prin amenajarea spațiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea condițiilor geotehnice și adoptarea măsurilor de siguranță impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenții contribuie la creșterea calității mediului construit și la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenții se creează cadrul urbanistic, tehnic și funcțional necesar implementării investiției propuse și autorizării etapizate a construcțiilor, în conformitate cu prevederile legale și documentațiile de urbanism aprobate.

Probleme de mediu

Conform suprapunerii limitelor terenurilor studiate cu limitele ariilor naturale protejate din vecinătate, rezultă că în apropierea terenului nu există zone naturale protejate. Cea mai apropiată arie naturală protejată se află la o distanță de peste 3,00 km spre Sud – valea Roșie.

Hartă reprezentând poziția terenului studiat în raport cu ariile naturale învecinate



Sursa imagine: prelucrare proprie GIS

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitătilor

Accesul la teren se va realiza din drumurile publice ce se învecinează cu terenurile studiate cu propunere de modernizare la un profil de 12,00 m pentru drumul din SUD identificat cu Nr. Cad.: 62434, la 9,00 m pentru drumul din Nord identificat cu Nr. Topo 1437 și prin crearea unui drum public cu un profil de 9.00 m perpendicular pe drumul public cu nr. Cad.: 62434.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Zona studiată dispune de rețele de apă , canalizare și curent electric.

În vederea asigurării utilităților, parcelelr nou propuse se vor racorda la rețeaua de apă, canalizare și energie electrică prin extinderea acestora până la amplasamentul studiat.

Operatiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor

Operațiunile cadastrale vor consta în dezmembrarea și, după caz, comasarea imobilelor existente, în vederea constituirii de parcele construibile conforme cu reglementările urbanistice aprobate, respectiv cu suprafețele minime, fronturile stradale și configurațiile prevăzute în planșele de parcelare. Totodată, se vor realiza documentațiile cadastrale necesare pentru delimitarea terenurilor destinate circulațiilor publice, precum și pentru instituirea domeniului public sau privat al comunei, în funcție de regimul juridic stabilit prin PUZ.

În cadrul acestor operațiuni se vor actualiza limitele de proprietate în concordanță cu soluția urbanistică aprobată, se vor corela datele cadastrale cu situația din teren și se vor înscrie noile imobile rezultate în evidențele de cadastru și carte funciară.

Regim de înălțime maxim propus: D/S+P+E/M

Indici urbanistici maximi propuși parcela pentru locuinte : POT=35 % ,CUT=0.9

Modul de integrare în zonă

Obiectivul propus se va integra în zonă atât prin funcțiune fiind în imediata vecinătate a unor loturi pentru locuințe, cât și prin aspectul arhitectural.

Prezentarea consecintelor economice şi sociale la nivelul unitătii teritoriale de referintă

Construirea de locuințe poate aduce multiple beneficii economice și sociale la nivelul localității, crearea de noi locuri de muncă directe prin faptul că aceste construcții generează posturi de muncă din sectorul construcțiilor, indirecte prin faptul că acest sector al construcțiilor atrage cu sine o serie de alte industrii, stimularea economeii locale, creșterea valorii proprietăților din zonă, creșterea veniturilor fiscale, etc.

Prin documentația prezentată se poate observa cum că parcelele rezultate sunt construibile în măsura în care sunt respectate condițiilor prevăzute în prezenta documentație.

Modernizarea și realizarea căilor de acces prin asigurarea unui profil transversal adecvat funcțiunii propuse.

Asigurarea utilităților necesare obiectivului – apă, canalizare, curent electric.

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

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

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Întocmit:
Arh. Bâte Marian

Șef Proiect
Arh. Makar Julia



Tabel loturi rezultate

Nr. lot	Suprafață (mp)	Observații
Lot 1	519.57 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 2	500.80 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 3	500.08 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 4	580.05 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 5	580.13 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 6	578.53 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 7	578.38 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 8	579.59 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 9	551.30 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 10	513.45 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 11	512.60 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 12	512.04 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 13	512.27 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 14	512.48 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 15	512.66 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 16	522.65 mp	Lot pentru locuinta familiala
Lot 17	1,391.67 mp	Drum public
Lot 18	7.00 mp	Teren destinat modernizarii drumului public

CUI 39733708, Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Primane, Nr.45, Ap.3A
Telefon: 0740/190.942, Email: officetrelini@gmail.com
Urbanism: B.I.A. MAKÁR JÚLIA, CIF 22248652
P-ta Bucuresti nr.2, sc D, ap. 7

Şef proiect	arh. MAKÁR JULIA
Proiectat	arh. BÂTE MARIAN
Desenat	arh. BÂTE MARIAN

Beneficiar: POPA AURELIAN-EUGEN, POPA CLAUDIA-MIHAELA, SCORTE DELIA-CLARA, PALASTI ILDIKO-EMMA

Amplasament: Comuna Paleu, Sat Saldabagiu de Munte, Nr. Cad., 63087, Nr. Cad.:57573

Titlu proiect: Parcelare teren pentru construirea de locuinte

Scara: 1:1000

03/2026

Titlu plansa:

Reglementări Urbanistice

Proiect nr. 5U/2026

Faza: P.U.Z.

-urbanism-

Plansa: 3/U