ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 144 din 16.07.2026
privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE,documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN

Văzând raportul de specialitate nr. 9431 din 16.06.2026, referatul de aprobare nr. 9761 din 22.06.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 9762 din 22.06.2026

Având în vedere cererea cu nr. 9419 din 16.06.2026 adresata de doamna Rad Carmen privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 9764/22.06.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. c), art. 196 alin.(1) lit. a), art. 197, art.198, alin.(1), alin. (2) din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările 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.- MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț şi servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60583 şi 60582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

INDICI URBANISTICI

Prin inserare funcţiuni complementare se înţelege :

-schimbare funcţiune la nivelul parterului şi a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinaţia locuinţe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spaţii comerciale de tip comerţ cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumuseţare,alimentaţie publică, curăţenie, igienă, educaţie, recreere, hobby şi alte spaţii comerciale şi servicii ce deservesc cartierul de locuinţe din zonă

-la nivelul etajelor rămâne funcţiunea de locuire de tip locuinţe colective

-menţionăm că terenurile studiate au fost reglementate iniţial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021

-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuinţe colective cu funcţiuni complementare**

-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ iniţial

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*

-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanţele din PUZ aprobat anterior- *şi anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 şi mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*

-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor

-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*

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

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

-amplasare anexe înafara ariei construibile

-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5

-pentru numerele cadastrale 60 582 şi 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:

-total 14 locuri de parcare

-6 locuri de parcare destinate funcţiunilor complementare

-8 locuri de parcare pentru locuinţele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilităţi

-de asemenea se va amenaja un loc de staţionare temporar pentru aprovizionare

-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:

-total 9 locuri de parcare

-4 locuri de parcare destinate funcţiunilor complementare

-4 locuri de parcare pentru locuinţele colective

-1 loc pentru persoanele cu dizabilităţi

- de asemenea se va amenaja un loc de staţionare temporar pentru aprovizionare

-înălţimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate

-pentru parcări şi alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deşeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului

-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătraţi de teren şi va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

-POT maxim admis va fi 40 % iar CUT maxim admis va fi 1,5

2.UTILITATILE

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

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

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

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

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

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

Încălzirea spaţiilor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie.
Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

3.ACCESUL: -accesul pietonal şi carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât şi din strada Artelor

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

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

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-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;

-Solicitare de reanalizare a amplasării platformei gospodăreşti şi spaţiului de joaca:

Se solicită reanalizarea amplasării platformei gospodăreşti în raport cu limitele de proprietate ale terenurilor învecinate, cu respectarea prevederilor legale şi urbanistice aplicabile privind distanţele faţă de mejdie, protecţia proprietăţilor învecinate şi prevenirea disconfortului generat de funcţionarea acesteia.

-Solicitare de reanalizare a amplasării şi accesului la parcajele auto :

Se solicită menţinerea amplasării parcajelor numai în măsura în care soluţia este fundamentată tehnic şi avizată de autorităţile competente, cu demonstrarea faptului că accesul şi funcţionarea acestora nu afectează siguranţa şi fluenţa circulaţiei şi nici caracterul rezidenţial al zonei.

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.144/16.07.2026			
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.9764.din22.06.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.06.2026

Subsemnata IAKOB VILMA în functia de SECRETAR GENERAL al Comunei Paleu, am afişat astăzi, 22.06.2026 pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 9762 din 22.06.2026 privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, documentație înaintată de beneficiar RAD CARMEN, şi raportul de specialitate nr 9431 din 16.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în şedința 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. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE

PUBLICAT LA DATA DE:

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 22.06.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 9762 din 22.06.2026 include: referatul de aprobare cu nr. 9763 din 22.06.2026 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 01.07.2026 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. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE**

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. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE

- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9762 din 22.06.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE

Văzând cererea cu nr. 9419 din 16.06.2026 adresata de RAD CARMEN cu domiciliul în jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, str. Pescarilor, nr. 10B, raportul de specialitate nr. 9431 din 16.06.2026 si referatul de aprobare nr. 9763 din 22.06.2026

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

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

Urbanismul

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

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. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț şi servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60583 şi 60582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

INDICI URBANISTICI

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :

-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare,alimentație publică, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservese cartierul de locuințe din zonă

-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective

-menționăm că terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021

-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuințe colective cu funcțiuni complementare**

-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ inițial

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*

-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanțele din PUZ aprobat anterior- *și anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 și mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*

-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor

-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*

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

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

-amplasare anexe înafara ariei construibile

-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5

-pentru numerele cadastrale 60 582 și 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:

-total 14 locuri de parcare

-6 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-8 locuri de parcare pentru locuințele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități

-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:

-total 9 locuri de parcare

-4 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-4 locuri de parcare pentru locuințele colective

-1 loc pentru persoanele cu dizabilități

- de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului

-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătrați de teren și va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo
-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat
-POT maxim admis va fi 40 % iar CUT maxim admis va fi 1,5

UTILITATILE

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

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

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

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

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

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

Încălzirea spațiilor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

ACCESUL: -accesul pietonal și carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât și din strada Artelor

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

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

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

Art. 5. Solicitare de reanalizare a amplasării platformei gospodăreşti şi spaţiului de joaca

Se solicită reanalizarea amplasării platformei gospodăreşti în raport cu limitele de proprietate ale terenurilor învecinate, cu respectarea prevederilor legale şi urbanistice aplicabile privind distanţele faţă de mejdie, protecţia proprietăţilor învecinate şi prevenirea disconfortului generat de funcţionarea acesteia.

Art. 6. Solicitare de reanalizare a amplasării şi accesului la parcajele auto

Se solicită menţinerea amplasării parcajelor numai în măsura în care soluţia este fundamentată tehnic şi avizată de autorităţile competente, cu demonstrarea faptului că accesul şi funcţionarea acestora nu afectează siguranţa şi fluenţa circulaţiei şi nici caracterul rezidenţial al zonei.

Iniţiator,

PRIMAR,

SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304044 JUDEŢUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9763 din 22.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE

Văzând cererea cu nr. 9419 din 16.06.2026 adresata de RAD CARMEN cu domiciliul în jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, str. Pescarilor, nr. 10B pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE, raportul de specialitate nr. 9431 din 16.06.2026 si referatul de aprobare nr. 9763 din 22.06.2026

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

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

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

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

SE APROBA:

Art.1 - **INTENTIEI ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL SALDABAGIU DE MUNTE**, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț și servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60583 și 60582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

INDICI URBANISTICI

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :

-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare,alimentație publică, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservesc cartierul de locuințe din zonă

-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective

-menționăm că terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021

-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuințe colective cu funcțiuni complementare**

-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ inițial

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*

-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanțele din PUZ aprobat anterior- *și anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 și mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*

-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor

-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*

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

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

-amplasare anexe înafara ariei construibile

-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5

-pentru numerele cadastrale 60 582 și 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:

-total 14 locuri de parcare

-6 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-8 locuri de parcare pentru locuințele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități

-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:

-total 9 locuri de parcare

-4 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-4 locuri de parcare pentru locuințele colective

-1 loc pentru persoanele cu dizabilități

- de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforne depozitare deșeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului

-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătrați de teren și va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

-POT maxim admis va fi 40 % iar CUT maxim admis va fi 1,5

UTILITATILE

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

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

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

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

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

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

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

Încălzirea spaţiilor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

ACCESUL: -accesul pietonal şi carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât şi din strada Artelor

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

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

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAŢII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă;

deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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

Art. 5. Solicitare de reanalizare a amplasării platformei gospodăreşti şi spaţiului de joaca

Se solicită reanalizarea amplasării platformei gospodăreşti în raport cu limitele de proprietate ale terenurilor învecinate, cu respectarea prevederilor legale şi urbanistice aplicabile privind distanţele faţă de mejdie, protecţia proprietăţilor învecinate şi prevenirea disconfortului generat de funcţionarea acesteia.

Art. 6. Solicitare de reanalizare a amplasării şi accesului la parcajele auto

Se solicită menţinerea amplasării parcajelor numai în măsura în care soluţia este fundamentată tehnic şi avizată de autorităţile competente, cu demonstrarea faptului că accesul şi funcţionarea acestora nu afectează siguranţa şi fluenţa circulaţiei şi nici caracterul rezidenţial al zonei.

Primar,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA PALEU

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9451 din 16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 60585, 60583, 60582

Ca urmare a cererii cu nr. 9419 din 16.06.2026, adresate de **RAD CARMEN** cu domiciliul î

pentru **P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 60585, 60583, 60582 situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte în suprafață totală de 1985 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu, se compune din 3 terenuri, cu suprafața de 1985,00 mp. Amplasamentul se învecinează - **la sud :** strada Izvorului cu nr.cad 60 649 si apoi teren arabil aflat in intravilan .

- la nord,est și vest : zonă parcelată pentru locuințe pe teren aflat în intravilan .

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) RAD ADRIAN IOAN, și

2) RAD CARMEN, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. **60585, 60583, 60582,**

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL: nu are

2. Regimul economic:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: terenul identificat cu nr. Cad. **60585,** înscris în C.F. **60585** are o suprafață de **658** metri pătrați, categoria de folosință „arabil", terenul identificat cu nr. Cad. **60582,** înscris în C.F. **60582** are o suprafață de **621** metri pătrați, categoria de folosință „arabil", terenul identificat cu nr. Cad. **60583,** înscris în C.F. **60583** are o suprafață de **706** metri pătrați, categoria de folosință „arabil".

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ, zona a fost studiată prin PUZ. aprobat prin HCL nr. 116 din 06.07.2021

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

3. Regimul tehnic

INFORMAȚII: conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)

- terenul este situat în UTR 4 Săldăbagiu de Munte, subzona L2,

- Zona a fost studiată prin PUZ. aprobat prin HCL nr. 116 din 06.07.2021,

- Prescripțiile de construibilitate, preluate din P.U.Z. sunt: Funcțiune de Locuire: Suprafața parcelă: min 500 mp, Front la stradă: min14.00m, Regim de înălțime: S(D)+P+E(M), H-max =12.00m pentru loturile 1-11 si 19-29, S(D)+P+2E(M), pentru loturile 12, 13, 14, 16, 17 si 18, P.O.T.-30% , C.U.T.-0.9, Retragere construcțiilor noi față de str. – min 4.50m de la drumul propus, respectiv 6.00m de la str. Izvorului min 4.00m, Retrageri laterale - min 2.00 m pentru loturile cu acces din drumul propus, min 4.00m la lot 1, 4.00 si 2.00 pentru lot 13 și 17 și retragere

spate minim 6.00m, Înălțime gard: 2.50 maxim, Număr locuri de parcare 1/lot, Spatii verzi: min 20%, Anexele se pot amplasa la stradă cu respectarea Codului Civil înspre parcelele învecinate și vor avea regim de înălțime maxim Parter(P).

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

5. Utilități: Rețea de energie electrică - DEER S.A., rețea de cablu TV/internet- RCS- RDS, retea de apa-CAO.

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități dacă este cazul (apă, canalizare menajera si pluviala, energie electrică, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări sa fie finalizate si recepționate până la data eliberării autorizației de construire pe parcelele studiate în prezentul PUZ

Această mențiune se va înscrie în CF pentru parcelele studiate prin grija Compartimentului Urbanism, urmând ca aceasta, prin acordul scris al Primarului Comunei Paleu, se va radia din Coala Funciară, doar după recepția rețelelor de utilități în concordanta cu acceptarea donației de către Consiliul Local Paleu atat a drumului în vederea dezvoltării rețelei stradale cat si a investițiilor făcute de către donatori pe acest tronson, prin grija si pe cheltuiala beneficiarului PUZ – ului.

6. Circulația: Terenurile identificate cu C.F. / Cad. **60585, 60583, 60582**, au acces auto si pietonal, în sud, din C.F./Cad. **60584**, și C.F. / Cad. 60649, proprietațile Comunei Paleu, categoria de folosință „DRUM",

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.
-Potrivit H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca **exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 60585, 60583, 60582

PRIN PUZ SE PROPUNE:

-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț și servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60583 și 60582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

INDICI URBANISTICI

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :

-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare,alimentație publică, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservesc cartierul de locuințe din zonă

-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective

-menționăm că terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021

-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuințe colective cu funcțiuni complementare**

-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ inițial

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*

-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanțele din PUZ aprobat anterior- *și anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 și mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*

-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor

-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*

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

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

-amplasare anexe înafara ariei construibile

-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5

-pentru numerele cadastrale 60 582 și 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:

-total 14 locuri de parcare

-6 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-8 locuri de parcare pentru locuințele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități

-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:

-total 9 locuri de parcare

-4 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare

-4 locuri de parcare pentru locuințele colective

-1 loc pentru persoanele cu dizabilități

- de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare

-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri

-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului

-pentru alei pietonale si platforme depozitare deșeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului

-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătrați de teren și va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo

-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat

-POT maxim admis va fi 40 % iar CUT maxim admis va fi 1,5

UTILITATILE

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

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

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

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

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

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

Încălzirea spațiilor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9431.....din.16.06.2026

ACCESUL: -accesul pietonal şi carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât şi din strada Artelor

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

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

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

Art. 5. Solicitare de reanalizare a amplasării platformei gospodăreşti şi spaţiului de joaca

Se solicită reanalizarea amplasării platformei gospodăreşti în raport cu limitele de proprietate ale terenurilor învecinate, cu respectarea prevederilor legale şi urbanistice aplicabile privind distanţele faţă de mejdie, protecţia proprietăţilor învecinate şi prevenirea disconfortului generat de funcţionarea acesteia.

Art. 6. Solicitare de reanalizare a amplasării şi accesului la parcajele auto

Se solicită menţinerea amplasării parcajelor numai în măsura în care soluţia este fundamentată tehnic şi avizată de autorităţile competente, cu demonstrarea faptului că accesul şi funcţionarea acestora nu afectează siguranţa şi fluenţa circulaţiei şi nici caracterul rezidenţial al zonei.

Achitat taxa de **200 lei**, conform nr. **3646** din **16 iunie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9419 din 16.06.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul RAD CARMEN

C.N.P.| |reprezentant al

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

[redacted], ap. ___, telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea PUZ MODIFICATOR: INSERTIE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINTE COLECTIVE CU MIC CAS. GOJJ

având destinația 60 5JJ 3 60 JJ 2

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat Sălătruguș de Sus

pe strada Atelier, nr. ___, bl. ___, ap. ___, nr. TOPO / CAD 60JJ1 60JJ3 60JJ2

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

Data

Semnătura

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 9273 din 11.06.2026 **F.6**

~~CERTIFICAT DE URBANISM~~

Nr. 415 din 11.06.2026

În scopul: **PUZ MODIFICATOR INSERTIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582**

Ca urmare a cererii adresate de RAD CARMEN cu domiciliul în [redacted] înregistrată cu nr. 9273 din 11.06.2026;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, jud. Bihor, identificat prin CF – **60585, 60583, 60582** cu nr. Cadastral **60585, 60583, 60582**,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungită prin H.C.L. nr.47/23.05.2017. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) RAD ADRIAN IOAN, și [redacted]
2) RAD CARMEN, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. **60585, 60583, 60582**,

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
nu are

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: terenul identificat cu nr. Cad. **60585,** înscris în C.F. **60585** are o suprafață de **658** metri pătrați, categoria de folosință „arabil", terenul identificat cu nr. Cad. **60582,** înscris în C.F. **60582** are o suprafață de **621** metri pătrați, categoria de folosință „arabil", terenul identificat cu nr. Cad. **60583,** înscris în C.F. **60583** are o suprafață de **706** metri pătrați, categoria de folosință „arabil".

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ, zona a fost studiată prin PUZ. aprobat prin HCL nr. 116 din 06.07.2021

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

ROMANIA COMUNA PALEU

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 (dacă este cazul) ☐ 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
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

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

☐ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticala și modul de scurgere al apelor pluviale

■ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF si ridicare topografică.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

TEHNOREDACTARE
But Alexandru-Șerban

L.S.....

ROMÂNIA · COMUNA PALEU · C.I.F. 15304645 · JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

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

L.S.....

Achitat taxa de **315.00** lei, conform chitanței ePos nr. **1379** din 11 **iun. 2026**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

CID
ARHITECT
DAN COSTA
Oradea,Gh.Dima 6
Mobil: 0744/ 522305
Nr. 23 .din 2026

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : ***PUZ MODIFICATOR INSERȚIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE cu nr.cad. 60585, 60583,60582.***
Loc. Săldăbagiu de Munte , comuna Paleu
nr.cad.60 585, 60 583, 60 582

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

1.2.Obiectul PUZ :

Solicitări ale temei -program :

În urma temei program acordate între proiectant si beneficiar, s-a concretizat obiectul prezentei lucrări, care constă în modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț și servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60 583 și 60 582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :
-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective
-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri, medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservesc cartierul de locuințe din zonă
-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective

Terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021.

Suprafața totală a terenului studiat este de 1985,00 mp.

Reglementările propuse prin prezenta documentație sunt fondate pe Certificatul de urbanism nr.415 din 11.06.2026 emis de Primăria Comunei Paleu, județul Bihor.

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitătii pentru zona studiată:

Programul de dezvoltare al localitătii este concretizat în Planul urbanistic general si Regumanetul local de urbanism existente . Acestea includ prevederi pentru zona studiată şi anume încadrarea în intravilanul localitatii în **UTR 4 -subzona L2 -zonă locuinţe .**

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

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

- Planul urbanistic general al localitătii
- Regulamentul local de urbanism
-PUZ aprobat prin HCL 116 din 06.07.2021

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ :

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

Terenul studiat este liber de constructii.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1.EVOLUTIA ZONEI :

Caracteristici semnificative ale zonei ,relationate cu evolutia localitătii :

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

Potential de dezvolatre:

Potentialul de dezvolate al localitătii este moderat.

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

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE :

Pozitia zonei fată de intravilanul localitătii :

Zona luată în studiu se află în intravilanul localitătii.

Vecinătîțile terenului sunt :

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

Teritoriul studiat are o suprafată totală de 1985,00 mp.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei , accesibilitătii cooperării în domeniul edilitar ,servirea cu institutii de interes general:Prin prezenta documentatie se urmăreste inserarea de funcţinu complementare de tip comerţ şi servicii de proximitate la nivelul subosl/demisol şi parter la locuinţele colective.

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

Alimenatrea cu energie elctrică se va asigura din reţeua localităţii.

La data prezentei documentaţii nu există reţea de canalizare în zona perimetrului studiat. Imediat dupa ce reteaua localităţii se va extinde în zonă, noile construcţii vor fi racordare la aceasta prin grija beneficiarilor. Beneficiarul îşi asumă responsabilitatea referitor la montarea bazinelor vidanjabile propuse prin proiectul de instalatii sanitare, respectându-se capacităţille şi specificaţiile exacte ale acestora.

Referitor la apele pluviale, o atenţie deosebită se va acorda colectării acestora în bazine speciale, beneficiarul asumându-şi responsabilitate pentru respectarea prevederilor referitoare la dimensionarea acestora mentinate din proiectele DTAC.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :

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

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

Beneficiarul are obligaţia să anexeze la prezenta documetaţie Expertiza geotehnică în conformitate cu adresa ISU Crişana, menţionată în Certificatul de urbanism.

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

2.4.CIRCULATIA :

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

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

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

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

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

Cu ocazia dezvoltării acestor noi zone de locuinte se va trece la modernizarea străzilor existente.

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

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

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

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

2.5.OCUPAREA TERENURILOR:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată.

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

Relationări între functiuni

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

Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul .

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

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

Asigurarea cu spatii verzi:

Zona de locuiire cu funcţiuni complmentare propusă nu are o întindere atât de mare încât să impună amenajarea unei zone de agrement ,avându-se în vedere caracterul zonei.

Principalele disfuctionalităti:

Nu putem discuta despre disfunctionalităti majore.

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

2.6.EHIPAREA EDILITARĂ :

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

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

Rețeaua de canalizare nu este extinsă în zona studiată. În prima etapă apele uzate menajere vor fi deversate în bazin vidanjabil. Beneficiarul își asumă

întreaga responsabilitate pentru respectarea capacității bazinelor vidanjabile stabilite prin proiectul de nstalații la faza DTAC, precum și pentru amplasarea acestora și vidanjarea periodică. Acest aspect este imperios necesar, avându-se în vedere relieful zonei studiate.

Apele pluviale vor fi conduse și colectate în rezervoare special amenajate pe fiecare lot în parte. Beneficiarul își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea proiectului la faza DTAC referitor la dimensionarea acestora.Ulterior apele pluviale colectate vor fi folosite pentru irigarea spațiilor verzi.

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

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

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

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

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

2.7.PROBLEME DE MEDIU :

Relatia cadru natural -cadrul construit:

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

Cadrul natural în situatia noastră este cel de teren arabil.

Cadrul construit va fi cel de locuinte colective cu funcțiuni complementare de tip comerț și servicii de proximitate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice :

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

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

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

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

respectarea proiectului la faza DTAC, dimensionarea acestora și apoi utilizarea pentru irigarea spațiilor verzi.

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie:

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic :

Perimetrul studiat nu are potential balnear si nici turistic.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI :

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

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Studiile elaborate anterior sunt :

-Planul urbanistic general al localitătii

-Regulamentul local de urbanism

-Planul urbanisti czonal aprobat prin HCL 116 din 06.07.2021

Prevederile acestor reglementări impun amenajarea de locuințe individuale și colective.

3.2.PREVEDERI ALE PUG:

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

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :

Se va avea în vedere valorificarea cadrului naturl prin amenajarea de spații verzi aferente construcțiilor..

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI :

Organizarea circulatiei si a transportului în comun :

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

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

Prezenta lucrare reglementeaza următoarele:

-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț și servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60 583 și 60 582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :

-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare,alimentație publică, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservesc cartierul de locuințe din zonă
-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective
-menționăm că terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021
-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583
-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuințe colective cu funcțiuni complementare**
-accesul pietonal și carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât și din strada Artelor
-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ inițial
-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:
-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*
-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanțele din PUZ aprobat anterior- *și anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 și mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*
-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor
-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil
-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*
-regimul de inaltime maxim admis va fi S(D)+P+2E(1E+R/M) .
-înălțimea maximă admisă la locuințe H max=12,00 metri iar la anexe H max= 3,00 metri
-amplasare anexe înafara ariei construibile
-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5
-pentru numerele cadastrale 60 582 și 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:
-total 14 locuri de parcare
-6 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare
-8 locuri de parcare pentru locuințele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități
-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare
-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:
-total 9 locuri de parcare
-4 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare
-4 locuri de parcare pentru locuințele colective
-1 loc pentru persoanele cu dizabilități
-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare
-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri
-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate

-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului
-pentru alei pietonale si platforne depozitare deșeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului
-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătrați de teren și va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo
-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat
-POT maxim admis va fi 40 % iar CUT maxim admis va fi 1,5

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE :

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

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

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

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

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

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

Încălzirea spațiilor se va realiza prin sistem propriu cu centrală termică proprie.

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

3.7.PROTECTIA MEDIULUI :

Din punct de vederea al protectiei mediului , pentru zona de locuinte propusă se vor avea în vedere următoarele aspecte:
-diminuarea pînă la eliminare a surselor de poluare din emisii si deversări
-prevenirea producerii riscurilor naturale
-epurarea si preepurarea apelor uzate
-depozitarea controlată a deseurilor în spatii special amenajte de către primăria locală
-plantarea de zone verzi
-organizarea sistemelor de spatii verzi în limita posibilitătilor

-eliminarea disfunctionalitătilor din domeniul căilor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

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

4.CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTAȚIE REGLEMENTEAZĂ URMĂTOARELE:

-modificare funcțiune la locuințele colective prin inserare funcțiuni complementare, comerț și servicii de proximitate, pe parcelele cu nr. cad. 60585, 60 583 și 60 582 situate în comuna Paleu sat Săldăbagiu de Munte.

Prin inserare funcțiuni complementare se înțelege :

-schimbare funcțiune la nivelul parterului și a subsolului/demisolului pentru imobilele cu destinația locuințe colective

-se vor putea amenaja următoarele: spații comerciale de tip comerț cu amănuntul, servicii de tip birouri,medicale, administrative, financiare, de înfrumusețare,alimentație publică, curățenie, igienă, educație, recreere, hobby și alte spații comerciale și servicii ce deservesc cartierul de locuințe din zonă

-la nivelul etajelor rămâne funcțiunea de locuire de tip locuințe colective

-pe terenurile cu nr.cad.60 582 și 60 583 după alipire se va construi un singur imobil care avea avea un număr maxim de 8 apartamente, amplasate la etajele 1 și 2

-pe terenul cu nr.cad. 60 585 imobilul va avea un număr de maxim 4 apartamente amplasate la etajele 1 și 2

-menționăm că terenurile studiate au fost reglementate inițial prin PUZ aprobat cu HCL 116 din 06.07.2021

-perimetrul studiat va prelua caracteristicile **UTR 4 – zona L2 -locuințe colective cu funcțiuni complementare**

-accesul pietonal și carosabil se va realiza atât din strada Izvorului cât și din strada Artelor

-nu se intervine asupra limitelor de implant stabilite în PUZ inițial

-limita de implant a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

-retragere front stradal *minim 6,00 metri de la aliniamentul cu strada Izvorului*

-retragerile laterale -nu s-a intervenit asupra lor, se păstreaza distanțele din PUZ aprobat anterior- *și anume minim 4,00 metri mejdia stânga pentru lotul cu nr.cad. 60 582 și mimim 2,00 metri mejdia dreapta pentru lotul cu nr.cad. 60585*

-retragere minim 4,50 metri de la strada Artelor

-toate retragerile se vor face cu respectarea Codului Civil

-retragerea spate *va fi de minim 6,00 metri*

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

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

-amplasare anexe înafara ariei construibile
-ulterior numărul cadastral 60 582 va fi alipit la numărul cadastral 60 583
-parcările se vor amenaja în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 Anexa 5
-pentru numerele cadastrale 60 582 și 60 583 care ulterior vor fi unificate pentru construirea unui singur imobil se vor amenaja:
-total 14 locuri de parcare
-6 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare
-8 locuri de parcare pentru locuințele colective din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități
-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare
-pentru numărulcadastral 60 585 se vor amenaja:
-total 9 locuri de parcare
-4 locuri de parcare destinate funcțiunilor complementare
-4 locuri de parcare pentru locuințele colective
-1 loc pentru persoanele cu dizabilități
-de asemenea se va amenaja un loc de staționare temporar pentru aprovizionare
-înălțimea maximă gard împrejmuire teren H max=2 metri
-pentru spatii verzi se va aloca un minim de 25% din incintele rezultate
-pentru parcări și alei carosabile se va aloca suprafata de minim 24% din totalul terenului
-pentru alei pietonale si platforne depozitare deșeuri se va aloca suprafata de minim 8% din totalul terenului
-se va defalca suprafata de 48,00 metri pătrați de teren și va fi alocată pentru amenajarea puctului trafo
-se vor respecta prevederile OMS 119 din 2014 actualizat
-se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor
-pentru fiecare imobil în parte se va amenaja un loc de colectare a deșeurilor menajere
-pe terenul cu nr. cad. 60 582 se va amenaja un loc de joacă pentru copii, care va deservi arealul studiat
-se vor respecta distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu
-referitor la finisajele constructiilor propuse , subliniem că acestea vor avea un nivel calitativ ridicat
-modul de integrare al investitiei va fi supus atentiei Consiliului Local al Comunei Paleu
-prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumată de primaria localității si se va face in paralel informarea populației, în conformitate cu legislația in vigoare
-beneficiarul prezentei lucrări își asumă întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare cu referire la informarea populației :vor fi notificati în scris vecinii direct afectati, propunerea de amplasare a constructiilor

noi va fi afișată la sediul primăriei, precum si pe site pe internet, iar panourile vor fi amplasate pe teren

- POT maxim propus = 40,00 %
- CUT maxim popus = 1,5 .

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

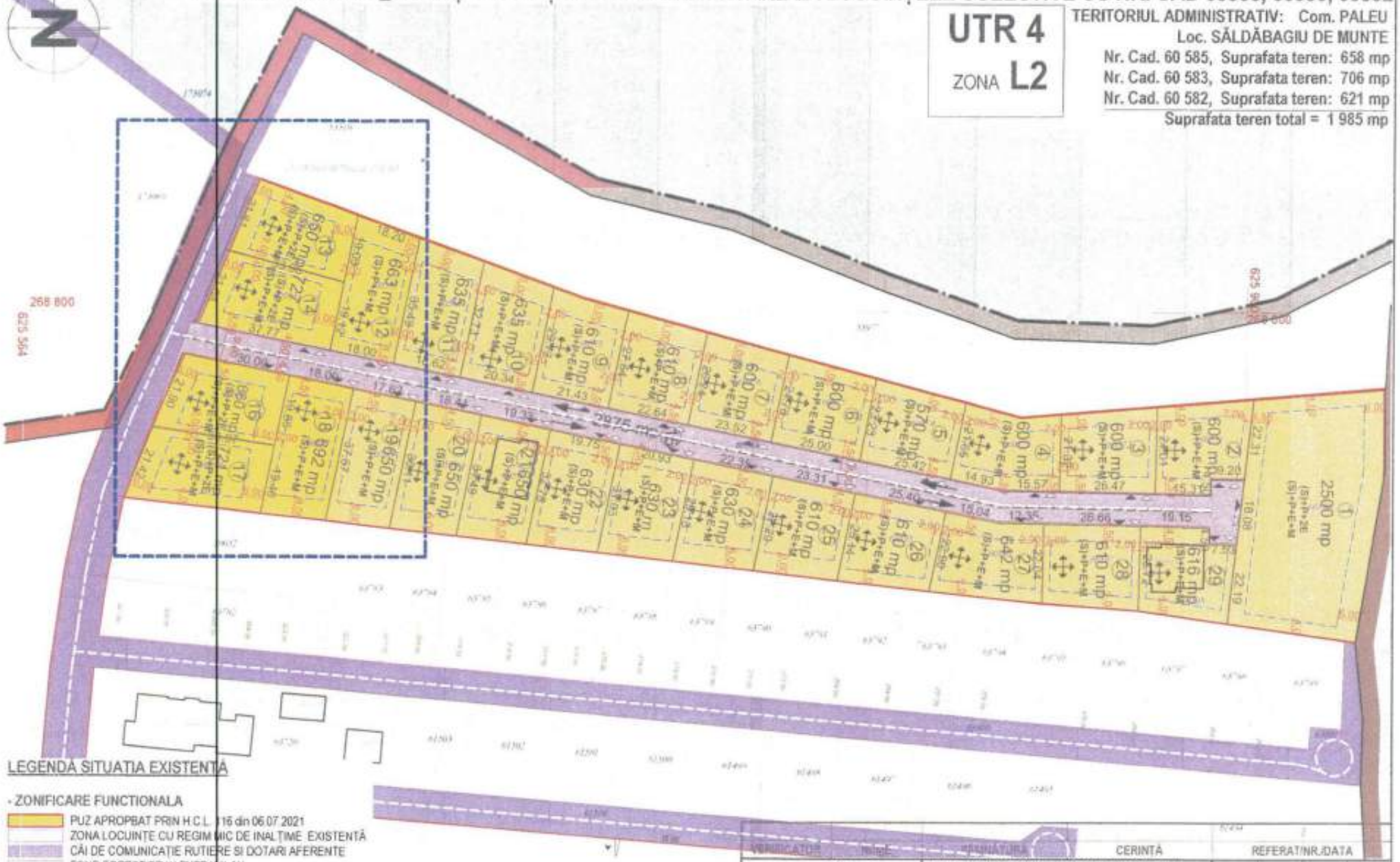
Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN



PUZ MODIFICATOR_INSERȚIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582

UTR 4
ZONA **L2**

TERITORIUL ADMINISTRATIV: Com. PALEU
Loc. SĂLDĂBAGIU DE MUNTE
Nr. Cad. 60 585, Suprafata teren: 658 mp
Nr. Cad. 60 583, Suprafata teren: 706 mp
Nr. Cad. 60 582, Suprafata teren: 621 mp
Suprafata teren total = 1 985 mp



LEGENDA SITUATIA EXISTENTĂ

- ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - PUZ APROBAT PRIN H.C.L. 116 din 06.07.2021
  - ZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE INALȚIME EXISTENTĂ
  - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE SI DOTARI AFERENTE
  - FOND FORESTIER IN EXTRAVILAN
- LIMITE
  - LIMITA PERIMETRULUI STUDIAT
  - LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATĂ
  - LIMITE DE PROPRIETATE
  - ALINIAMENT PARCELE
  - LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN AL LOCALITĂȚII
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚĂ	REFERAT/NR./DATA

CID
S.C. CID ARHITECT
DAN COSTA S.R.L.
...6/05/2015 - CUI ... 533
Oradea str. Gh. ... 6
Telefon 0744.5...

BENEFICIAR: RAD ADRIAN IOAN SI RAD CARMEN	SCARA	DATA	CTR. NR.	PLANȘA
LUCRARE: PUZ MODIFICATOR_INSERȚIE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA LOCUINȚELE COLECTIVE CU NR. CAD 60585, 60583, 60582	1:1000	06/2026	23/2026	U/02
ȘEF PROIECT: arh. IOAN DAN COSTA			DENUMIRE PLANȘEI:	
PROIECTAT: arh. IOAN DAN COSTA			SITUATIA EXISTENTA	
REDACTAT: arh. IOAN DAN COSTA				