ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 172 din 29.09.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU

Văzând raportul de specialitate nr. 11815 din 30.07.2026, referatul de aprobare nr. 11816 din 30.07.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 11817 din 30.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 11557 din 23.07.2026 adresata de domnul Piciu Mircea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 12312/11.08.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea celor 6 terenuri și conditiile pentru amplasarea de locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343. **Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:**

INDICI

Terenurile studiate au urmatoare suprafata :

Teren identificat cu nr. cad. 54708 – 5124 mp, forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 212 m x 22 m;

Teren identificat cu nr. cad. 54707 – 1800 mp (din acte), 1863 mp (masurat), forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 98 m x 16 m;

Teren identificat cu nr. cad. 51426 – 1126 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 24 m x 46 m;

Teren identificat cu nr. cad. 63390 – 5093 mp (din acte), 4994 mp (masurat), forma in plan neregulara, dreptunghiular-conica, cu dimensiuni aprox. de 31 m x 180 m;

Teren identificat cu nr. cad. 63414 – 1055 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 43 m x 23 m;

Teren identificat cu nr. cad. 56343 – 5399 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 188 m x 27 m;

Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:

Utilitati admise: locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acesora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative.

- Suprafata minima parcela locuire = 700.77 mp
- Front la strada minim = 8 m
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E/M
- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire
- Parcaje: min. 1 loc
- Spatiu verde minim 20%

LOT 1 – 5

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min 4.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 6

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 4.00 m pe latura nord-vestica; min. 6.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

LOT 7 - 13

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 14

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 15 - 19

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

- Imprejmuirea va respecta inaltimea maxima de 2.50 m;
- Imprejmuirea : conform HCL 48 din 30.03.2021;
- Anexele și garajele se vor amplasa conform COD CIVIL

Lot 1	942	4.81 %
Lot 2	702	3.59 %
Lot 3	700	3.58 %
Lot 4	700	3.58 %
Lot 5	700	3.58 %
Lot 6	704	3.60 %
Lot 7	704	3.60 %
Lot 8	704	3.60 %
L0t 9	703	3.59 %
Lot 10	701	3.58 %
Lot 11	708	3.62 %
Lot 12	851	4.35 %
Lot 13	835	4.27 %
Lot 14	707	3.61 %
Lot 15	1145	5.85 %
Lot 16	1439	7.36 %
Lot 17	1683	8.60 %
Lot 18	700	3.58 %
Lot 19	700	3.58 %
Lot 20 – drum public	2042	10.45%
Lot 21 – alee rezidentiala privata	1491	7.62%
Suprafață totala	19561.00 mp	100.00 %

2.UTILITATILE

Terenurile nu dispun de utilitati.

In ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica a parcelelor, se va prevedea extinderea retelei existente in zona. Intrucat zona nu dispune de retele de apa si canal in imediata apropiere, pentru asigurarea acestora pe parcele se va prevedea bazin vidanjabil si put forat, pana la obtinerea unei solutii tehnice de la Compania de Apa Oradea. **Retelele se vor executa de catre beneficiarii lucrarii.**

3.ACCESUL:

Zona studiata are acces direct catre str. Trandafirilor, constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. **Prin propunerea de lotizare se prevad constituirea unui drum public, adica lot 20 si a unui drum privat, adica lot 21.** Drumul privat identificat prin LOT 21 va fi prevazut cu bucla de intoarece si cu alveole de depasire la maxim 50 m distanta unele fata de celelalt si va oferi accesul la parcelele lot1 pana la lot 6 inclusiv , va avea dublu sens de circulatie. Lot 20 va fi prevazut spre cedare catre domeniul public. Breteaua care face legatura dintre strada Fazanilor si strada Trandafirilor va deservi 2 parcele iar acesta va avea un profil de 5.50 m (carosabil 4.00 m si trotuar pe o singura parte de 1.5 m). Profilul străzii Trandafirilor, in momentul de fata, este de 7.07 m in dreptul zonei studiate. Prin propunerea de lotizare se prevede si constituirea unui drum public cu intoarcere pentru a facilita accesul la extravilanul localitatii, identificat prin Lot 20; acest drum se va prevede cu bucla de intoarcere si va oferi acces la loturi nr.7-14 si loturilor de la 15-19. Noul drum privat constituit din Lot 21 are acces direct la Strada Trandafirilor nou constituita.

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.

-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 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.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BODI VASILE

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.172/29.09.2026			
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	29.09.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	29.09.2026	
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.12312.....din.11.08.....2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 11.08.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 11.08.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11817/30.07.2026 **privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU,** referatul de aprobare nr. 11816/30.07.2026 și raportul de specialitate nr.11815/30.07.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii august, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMANIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU

Publicat la data de : 11.08.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 11.08.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11817/30.07.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

Documentația poate fi consultată pe site-ul www.paleu.ro și la avizierul de la sediul instituției noastre din localitatea Paleu, nr.18, comuna Paleu, de unde proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază unei solicitări adresate biroului de registratură al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 21.08.2026 ora 15.

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria@paleu.ro
- prin poștă, pe adresa: **Satul Paleu, nr.18, Comuna Paleu**;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa anterior menționată, între orele 07.30-15:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției www.paleu.ro

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

Telefon: 0259 451 007,

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

Vă invităm să consultați documentele aflate în transparență decizională:

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11817 din 30.07.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU

Văzând cererea cu nr. 11557 din 23.07.2026 adresata de domnul Piciu Mircea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11815/30.07.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea celor 6 terenuri și conditiile pentru amplasarea de locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343. **Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:**

INDICI

Terenurile studiate au urmatoare suprafata :

- Teren identificat cu nr. cad. 54708 – 5124 mp, forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 212 m x 22 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 54707 – 1800 mp (din acte), 1863 mp (masurat), forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 98 m x 16 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 51426 – 1126 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 24 m x 46 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63390 – 5093 mp (din acte), 4994 mp (masurat), forma in plan neregulara, dreptunghiular-conica, cu dimensiuni aprox. de 31 m x 180 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63414 – 1055 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 43 m x 23 m;

- Teren identificat cu nr. cad. 56343 – 5399 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 188 m x 27 m;

Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:
Utilitati admise: locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acesora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
Locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative.
- Suprafata minima parcela locuire = 700.77 mp
- Front la strada minim = 8 m
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E/M
- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire
- Parcaje: min. 1 loc
- Spatiu verde minim 20%

LOT 1 – 5
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min 4.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;
LOT 6
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 4.00 m pe latura nord-vestica; min. 6.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;
LOT 7 - 13
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;
LOT 14
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;
LOT 15 - 19
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

- Imprejmuirea va respecta inaltimea maxima de 2.50 m;
- Imprejmuirea : conform HCL 48 din 30.03.2021;
- Anexele și garajele se vor amplasa conform COD CIVIL

Lot 1	942	4.81 %
Lot 2	702	3.59 %
Lot 3	700	3.58 %
Lot 4	700	3.58 %
Lot 5	700	3.58 %
Lot 6	704	3.60 %
Lot 7	704	3.60 %
Lot 8	704	3.60 %
L0t 9	703	3.59 %
Lot 10	701	3.58 %
Lot 11	708	3.62 %
Lot 12	851	4.35 %
Lot 13	835	4.27 %
Lot 14	707	3.61 %
Lot 15	1145	5.85 %
Lot 16	1439	7.36 %

Lot 17	1683	8.60 %
Lot 18	700	3.58 %
Lot 19	700	3.58 %
Lot 20 – drum public	2042	10.45%
Lot 21 – alee rezidentiala privata	1491	7.62%
Suprafață totala	19561.00 mp	100,00 %

2.UTILITATILE

Terenurile nu dispun de utilitati.

In ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica a parcelelor, se va prevedea extinderea retelei existente in zona. Intrucat zona nu dispune de retele de apa si canal in imediata apropiere, pentru asigurarea acestora pe parcele se va prevedea bazin vidanjabil si put forat, pana la obtinerea unei solutii tehnice de la Compania de Apa Oradea. **Retelele se vor executa de catre beneficiarii lucrarii.**

3.ACCESUL:

Zona studiata are acces direct catre str. Trandafirilor, constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. **Prin propunerea de lotizare se prevad constituirea unui drum public, adica lot 20 si a unui drum privat, adica lot 21.** Drumul privat identificat prin LOT 21 va fi prevazut cu bucla de intoarece si cu alveole de depasire la maxim 50 m distanta unele fata de celelalt si va oferi accesul la parcelele lot1 pana la lot 6 inclusiv , va avea dublu sens de circulatie. Lot 20 va fi prevazut spre cedare catre domeniul public. Breteaua care face legatura dintre strada Fazanilor si strada Trandafirilor va deservi 2 parcele iar acesta va avea un profil de 5.50 m (carosabil 4.00 m si trotuar pe o singura parte de 1.5 m). Profilul străzii Trandafirilor, in momentul de fata, este de 7.07 m in dreptul zonei studiate. Prin propunerea de lotizare se prevede si constituirea unui drum public cu intoarcere pentru a facilita accesul la extravilanul localitatii, identificat prin Lot 20; acest drum se va prevede cu bucla de intoarcere si va oferi acces la loturi nr.7-14 si loturilor de la 15-19. Noul drum privat constituit din Lot 21 are acces direct la Strada Trandafirilor nou constituita.

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.

-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;

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11816 din 30.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, documentație înaintată de beneficiar PICIU MIRCEA-DORU

Văzând cererea cu nr. 11557 din 23.07.2026 adresata de domnul Piciu Mircea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11815/30.07.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea celor 6 terenuri și conditiile pentru amplasarea de locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343. **Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:**

INDICI

Terenurile studiate au urmatoare suprafata :

- Teren identificat cu nr. cad. 54708 – 5124 mp, forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 212 m x 22 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 54707 – 1800 mp (din acte), 1863 mp (masurat), forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 98 m x 16 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 51426 – 1126 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 24 m x 46 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63390 – 5093 mp (din acte), 4994 mp (masurat), forma in plan neregulara, dreptunghiular-conica, cu dimensiuni aprox. de 31 m x 180 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63414 – 1055 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 43 m x 23 m;

- Teren identificat cu nr. cad. 56343 – 5399 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 188 m x 27 m;

Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:
Utilitati admise: locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acesora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
Locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative.
- Suprafata minima parcela locuire = 700.77 mp
- Front la strada minim = 8 m
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E/M
- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire
- Parcaje: min. 1 loc
- Spatiu verde minim 20%

LOT 1 – 5
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min 4.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 6
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 4.00 m pe latura nord-vestica; min. 6.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

LOT 7 - 13
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 14
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 15 - 19
RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

- Imprejmuirea va respecta inaltimea maxima de 2.50 m;
- Imprejmuirea : conform HCL 48 din 30.03.2021;
- Anexele și garajele se vor amplasa conform COD CIVIL

Lot 1	942	4.81 %
Lot 2	702	3.59 %
Lot 3	700	3.58 %
Lot 4	700	3.58 %
Lot 5	700	3.58 %
Lot 6	704	3.60 %
Lot 7	704	3.60 %
Lot 8	704	3.60 %
L0t 9	703	3.59 %
Lot 10	701	3.58 %
Lot 11	708	3.62 %
Lot 12	851	4.35 %
Lot 13	835	4.27 %
Lot 14	707	3.61 %
Lot 15	1145	5.85 %
Lot 16	1439	7.36 %

Lot 17	1683	8.60 %
Lot 18	700	3.58 %
Lot 19	700	3.58 %
Lot 20 – drum public	2042	10.45%
Lot 21 – alee rezidentiala privata	1491	7.62%
Suprafață totala	19561.00 mp	100,00 %

2.UTILITATILE

Terenurile nu dispun de utilitati.

In ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica a parcelelor, se va prevedea extinderea retelei existente in zona. Intrucat zona nu dispune de retele de apa si canal in imediata apropiere, pentru asigurarea acestora pe parcele se va prevedea bazin vidanjabil si put forat, pana la obtinerea unei solutii tehnice de la Compania de Apa Oradea. **Retelele se vor executa de catre beneficiarii lucrarii.**

3.ACCESUL:

Zona studiata are acces direct catre str. Trandafirilor, constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. **Prin propunerea de lotizare se prevad constituirea unui drum public, adica lot 20 si a unui drum privat, adica lot 21.** Drumul privat identificat prin LOT 21 va fi prevazut cu bucla de intoarece si cu alveole de depasire la maxim 50 m distanta unele fata de celelalt si va oferi accesul la parcelele lot1 pana la lot 6 inclusiv , va avea dublu sens de circulatie. Lot 20 va fi prevazut spre cedare catre domeniul public. Breteaua care face legatura dintre strada Fazanilor si strada Trandafirilor va deservi 2 parcele iar acesta va avea un profil de 5.50 m (carosabil 4.00 m si trotuar pe o singura parte de 1.5 m). Profilul străzii Trandafirilor, in momentul de fata, este de 7.07 m in dreptul zonei studiate. Prin propunerea de lotizare se prevede si constituirea unui drum public cu intoarcere pentru a facilita accesul la extravilanul localitatii, identificat prin Lot 20; acest drum se va prevede cu bucla de intoarcere si va oferi acces la loturi nr.7-14 si loturilor de la 15-19. Noul drum privat constituit din Lot 21 are acces direct la Strada Trandafirilor nou constituita.

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.

-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;

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA COMUNA PALUȚ

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11815 din 30.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414

Ca urmare a cererii cu nr. 11557 din 23.07.2026, adresate de **PICIU MIRCEA DORU**, cu

pentru **P.U.Z. - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414, situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, în suprafață totală de 19561 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, Amplasamentul studiat este situat in partea nord-vestica a satului Saldabagiu de Munte, com. Paleu, in imediata proximitate a Strazii Trandafirilor, identificata cu nr. cad. 52223. Aria de studiu cuprinde 6 terenuri identificate cu nr. cad. : 54707, 51426, 63414, 63390, 54708, 56343. cu suprafața totala de 19561 mp. Amplasamentul se învecinează:

- la Nord – proprietate privata – teren necadastrat;
- la Vest– proprietate publica – strada Trandafirilor constituita din nr. cad. 61414, 54819, 52223;
- la Est – proprietate privata – Utr 4, L3, nr. cad. 62365;
- la Sud – proprietate privata – teren necadrastrat;

2.Regim juridic

Situarea terenului: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B2-B3, 1) PICIU MIRCEA DORU, cu **2) PICIU AURORA,** Se noteaza Promisiunea bilaterala de vanzare - cumpărare aut. nr. 2521 din 22.09.2025 incheiat intre PICIU MIRCEA DORU, cu PICIU AURORA, PICIU RADU-STEFAN, cu PICIU MICHAELA MARIA, in calitate de promitenti-vanzatori si Bran Daniel si Bran Ioana Mirela, in calitate de promitenti-cumparatori privind imobilul de sub A1, avand ca termen de incheiere a contractului de vanzare cumparare in forma autentica data de 31.12.2026, conform **C.F. 63390,** cu nr. Cad. **63390**

B1- 1) PICIU MIRCEA DORU, 2) PICIU AURORA, cota actuală 1/1, **B2** Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare -cumparare incheiata intre PICIU MIRCEA DORU, PICIU AURORA,in calitate de promitenti vanzatori si GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN si sotia GHEORGHE DANA-GIORGIANA in calitate de promitenti cumparatori, asupra cotei de 1510/5124 mp teren cu termen de incheiere a contractului de vanzare- cumparare in forma autentica la data de 25.04.2025 Act Notarial nr. Promisiune sinnalagmatica de vanzare cumparare aut. nr.612, Stanca Valentina; **B3** se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare -cumparare incheiata intre PICIU MIRCEA DORU si PICIU AURORA,in calitate de promitenti vanzatori si PAP JULIANNA in calitate de promitenta cumparatoare asupra cotei de 313/5124 mp teren cu termen de incheiere a contractului de vanzare- cumparare in forma autentica la data de 25.04.2025 1693/10/01/2025 Act Notarial nr. 08, din 10/01/2025 emis de NP Stanca Valentina; **B4** Se notează actul aditional aut. sub nr. 08/10.01.2025 la promisiunea sinalagmatica de vânzare-cumparare autentificata sub nr.611/04.09.2024, NP Stanca Valentina, între PICIU MIRCEA DORU si sotia PICIU AUROORA, în calitate de promitenti-vânzători si"GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN si sotia GHEORGHE DANA-GIORGIANA, în calitate de promitenti-cumpărători.Act Notarial nr. 09, din 10/01/2025 emis de NP Stanca Valentina; **B5** Se notează actul aditional aut. sub nr. 09/10.01.2025 la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumparare autentificată sub nr.612/04,09.2024, NP Stanca Valentina, între PICIU MIRCEA DORU si sotia PICIU AUROORA, în calitate de promitenti-vânzători si PAP JULIANNA, în calitate de promitentă-cumpărătoar., conform C.F. **54708,** nr. Cad. **54708;**

B1- 1) GHEORGHE TEODORU CRISTIAN, 2) GHEORGHE DANA GIORGIANA, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform **C.F. 54707,** cu nr. Cad. **54707.**

B4- 1) BRAN IOANA-MIRELA, 2) BRAN DANIEL, bun comun, cota actuala 1/1, conform **C.F. 56343,** cu nr. Cad. **56343.**

B1-B2, PAP IULIANA, cota actuală 1/1, conform **C.F. 51426,** cu nr. Cad. **51426;**

B2-B3- 1)GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN, si 2)GHEORGHE DANA GIORGIANA, bun comun, cota actuala 1/1, date despre construcție: - cu acte, Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36.3 mp; S. construita desfasurata:36.3 mp; Casă de locuit (P); Anul construirii: 1992. conform **C.F. 63414,** nr cad. **63414**

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporară de construire pâna la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

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 functională L3,

- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E),**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,
- **POT max = 25 %, CUT max = 0.75,** suprafață parcele **minim = 500 mp,**
- front stradă – minim 14 m,

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: in zona exista rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- Digi Romania- **Pe amplasamentele cu nr. Cad 63414 și 54707 exista câte o construcție**

6. Circulația:

Terenul identificat cu **C.F.63390,** cu nr. cad.**63390;** ,nu are acces auto si pietonal reglementat juridic
Terenul identificat cu **C.F. 54708,** nr. Cad. **54708,** are acces auto și pietonal din nr cad 61414, 54819, 52223, care împreuna formeaza Drum public - com Paleu.
Terenul identificat cu **C.F. 54707,** cu nr. cad.**54707;** ,nu are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu **C.F. 56343** cu nr. Cad **56343,** are acces auto și pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu **Cad 51426,** înscris în C.F. **51426,** are acces auto și pietonal reglementat juridic
Terenul identificat cu **C.F. 63414,** nr cad. **63414,** are acces auto și pietonal reglementat juridic

- 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 ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea celor 6 terenuri și conditiile pentru amplasarea de locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343. **Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

INDICI

Terenurile studiate au urmatoare suprafata :

- Teren identificat cu nr. cad. 54708 – 5124 mp, forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 212 m x 22 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 54707 – 1800 mp (din acte), 1863 mp (masurat), forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 98 m x 16 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 51426 – 1126 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 24 m x 46 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63390 – 5093 mp (din acte), 4994 mp (masurat), forma in plan neregulara, dreptunghiular-conica, cu dimensiuni aprox. de 31 m x 180 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63414 – 1055 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 43 m x 23 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 56343 – 5399 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 188 m x 27 m;

Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:
Utilitati admise: locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acesora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative.

- Suprafata minima parcela locuire = 700.77 mp
- Front la strada minim = 8 m
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E/M
- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire
- Parcaje: min. 1 loc
- Spatiu verde minim 20%

LOT 1 – 5

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min 4.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 6

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 4.00 m pe latura nord-vestica; min. 6.00 m pe latura sud-estica;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

LOT 7 - 13

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 14

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 15 - 19

RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

- Imprejmuirea va respecta inaltimea maxima de 2.50 m;
- Imprejmuirea : conform HCL 48 din 30.03.2021;
- Anexele și garajele se vor amplasa conform COD CIVIL

Lot 1	942	4.81 %
Lot 2	702	3.59 %
Lot 3	700	3.58 %
Lot 4	700	3.58 %
Lot 5	700	3.58 %
Lot 6	704	3.60 %
Lot 7	704	3.60 %
Lot 8	704	3.60 %
L0t 9	703	3.59 %
Lot 10	701	3.58 %
Lot 11	708	3.62 %
Lot 12	851	4.35 %
Lot 13	835	4.27 %
Lot 14	707	3.61 %
Lot 15	1145	5.85 %
Lot 16	1439	7.36 %
Lot 17	1683	8.60 %
Lot 18	700	3.58 %
Lot 19	700	3.58 %
Lot 20 – drum public	2042	10.45%
Lot 21 – alee rezidentiala privata	1491	7.62%
Suprafață totala	19561.00 mp	100,00 %

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. In ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica a parcelelor, se va prevedea extinderea retelei existente in zona. Intrucat zona nu dispune de retele de apa si canal in imediata apropiere, pentru asigurarea acestora pe parcele se va prevedea bazin vidanjabil si put forat, pana la obtinerea unei solutii tehnice de la Compania de Apa Oradea. **Retelele se vor executa de catre beneficiarii lucrarii.**

ACCESUL:

Zona studiata are acces direct catre str. Trandafirilor, constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. **Prin propunerea de lotizare se prevad constituirea unui drum public, adica lot 20 si a unui drum privat, adica lot 21.** Drumul privat identificat prin LOT 21 va fi prevazut cu bucla de intoarece si cu alveole de depasire la maxim 50 m distanta unele fata de celelalt si va oferi accesul la parcelele lot1 pana la lot 6 inclusiv , va avea dublu sens de circulatie. Lot 20 va fi prevazut spre cedare catre domeniul public. Breteaua care face legatura dintre strada Fazanilor si strada Trandafirilor va deservi 2 parcele iar acesta va avea un profil de 5.50 m (carosabil 4.00 m si trotuar pe o singura parte de 1.5 m). Profilul străzii Trandafirilor, in momentul de fata, este de 7.07 m in dreptul zonei studiate. Prin propunerea de lotizare se prevede si constituirea unui drum public cu intoarcere pentru a facilita accesul la extravilanul localitatii, identificat prin Lot 20; acest drum se va prevede cu bucla de intoarcere si va oferi acces la loturi nr.7-14 si loturilor de la 15-19. Noul drum privat constituit din Lot 21 are acces direct la Strada Trandafirilor nou constituita.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autoritării 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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform chitanta nr. **4143 din 24 iulie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEȚUL BIHOR

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul PICIU MIRCEA DORU

___, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**)

pentru lucrarea PARCELARE SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI TERȚIARE

având destinația LOCUIRE

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

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. __, nr. TOPO / CAD 253
416/9
54709
417/1
51426.

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

Data
24.07.2026

Semnătura
_____

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 15155 din 29.10.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 883 din 29.10.2025

În scopul: **PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE**

Ca urmare a cererii adresate de **PICIU MIRCEA DORU**, cu domiciliul înregistrată cu nr. 15155 din 09.10.2025;pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, identificat prin CF- **63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414** cu nr. Cadastral **63390, 54708, 54707, 56343, 51426, 63414**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B2-B3, 1) PICIU MIRCEA DORU, PICIU AURORA, Se noteaza Promisiunea bilaterala de vanzare - cumpărare aut. nr. 2521 din 22.09.2025 incheiat intre PICIU MIRCEA DORU, cu PICIU AURORA, PICIU RADU-STEFAN, cu PICIU MICHAELA MARIA, in calitate de promitenti-vanzatori si Bran Daniel si Bran Ioana Mirela, in calitate de promitenti-cumparatori privind imobilul de sub A1, avand ca termen de incheiere a contractului de vanzare cumparare in forma autentica data de 31.12.2026, conform **C.F. 63390,** cu nr. Cad. **63390**

B1- 1) PICIU MIRCEA DORU, 2) PICIU AURORA, cota actuală 1/1, **B2** Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare -cumparare incheiata intre PICIU MIRCEA DORU, PICIU AURORA,in calitate de promitenti vanzatori si GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN si sotia GHEORGHE DANA-GIORGIANA in calitate de promitenti cumparatori, asupra cotei de 1510/5124 mp teren cu termen de incheiere a contractului de vanzare- cumparare in forma autentica la data de 25.04.2025 Act Notarial nr. Promisiune sinnalagmatica de vanzare cumparare aut. nr.612, Stanca Valentina; **B3** se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare -cumparare incheiata intre PICIU MIRCEA DORU si PICIU AURORA,in calitate de promitenti vanzatori si PAP JULIANNA in calitate de promitenta cumparatoare asupra cotei de 313/5124 mp teren cu termen de incheiere a contractului de vanzare- cumparare in forma autentica la data de 25.04.2025 1693/10/01/2025 Act Notarial nr. 08, din 10/01/2025 emis de NP Stanca Valentina; **B4** Se notează actul aditional aut. sub nr. 08/10.01.2025 la promisiunea sinalagmatica de vânzare-cumparare autentificata sub nr.611/04.09.2024, NP Stanca Valentina, între PICIU MIRCEA DORU si PICIU AUROORA, în calitate de promitenti-vânzători si"GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN si GHEORGHE DANA-GIORGIANA, în calitate de promitenti-cumpărători.Act Notarial nr. 09, din 10/01/2025 emis de NP Stanca Valentina; **B5** Se notează actul aditional aut. sub nr. 09/10.01.2025 la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumparare autentificată sub nr.612/04,09.2024, NP Stanca Valentina, între PICIU MIRCEA DORU si PICIU AUROORA, în calitate de promitenti-vânzători si PAP JULIANNA, în calitate de promitentă-cumpărătoar., conform C.F. **54708,** nr. Cad. **54708;**

B1- 1) GHEORGHE TEODORU CRISTIAN, și 2) GHEORGHE DANA GIORGIANA, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform **C.F. 54707,** cu nr. Cad. **54707.**

B4- 1) BRAN IOANA-MIRELA, căsătorită cu **2) BRAN DANIEL,** bun comun, cota actuala 1/1, conform **C.F. 56343,** cu nr. Cad. **56343.**

B1-B2, PAP IULIANA, cota actuală 1/1, conform **C.F. 51426,** cu nr. Cad. **51426;**

B2-B3- 1)GHEORGHE TEODORU-CRISTIAN, si 2)GHEORGHE DANA GIORGIANA, bun comun, cota actuala 1/1, date despre construcție: - cu acte, Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36.3 mp; S. construita desfasurata:36.3 mp; Casă de locuit (P); Anul construirii: 1992. conform **C.F. 63414,** nr cad. **63414**

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren în suprafață din acte: 5.093 metri patrati si masurata: 4.994 metri patrati din care, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. Cad. **63390,** înscris în C.F. **63390,**
- teren în suprafață de **5124** metri pătrați, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. cad. **54708,** înscris în C.F. /Cad. **54708,**
- teren în suprafață totală de **1800** metri patrati din care: 1500 metri pătrați, categoria de folosință „CURȚI CONSTRUCȚII" și o suprafață de 300 metri pătrați, cu categoria de folosință „ALTELE", identificat cu nr. Cad. **54707,** înscris în C.F. **54707**
- teren în suprafață de **5399** metri pătrați, din care 527 metri patrati cu categoria de folosinta „DRUM"si 4872 metri patrati cu categoria de folosinta „ARABIL", identificat cu nr.**Cad 56343,** înscris în C.F. **56343**
- teren în suprafață de **1126** metri pătrați, categoria de folosință „CURȚI CONSTRUCȚII", Exista o construcție: cu acte Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56.3 mp; S. construita desfasurata:56.3 mp; Casă de locuit (P), construită în anul 1932 , identificat cu nr. Cad **51426,** înscris în C.F. **51426**
- teren în suprafață de 1055 metri pătrați, din care teren în suprafața de 82 metri patrati categoria de folosință „CURTI CONSTRUCTII"si teren în suprafața de 973 metri patrati categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CAD **63414,** înscris în C.F. **63414,**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

– terenul este situat în UTR 4 Săldăbagiu de Munte, subzona funcțională L3,

- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E)**,
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,
- **POT max = 25 %, CUT max = 0.75**, suprafață parcele **minim = 500 mp**,
- front stradă – minim 14 m,

UTILITĂȚI: in zona exista rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- Digi Romania

- **Pe amplasamentele cu nr. Cad 63414 și 54707 exista câte o construcție**

CIRCULAȚIA:Terenul identificat cu **C.F.63390,** cu nr. cad.**63390;** ,nu are acces auto si pietonal reglementat juridic
Terenul identificat cu **C.F. 54708,** nr. Cad. **54708,** are acces auto și pietonal din nr cad 61414, 54819, 52223, care impreuna formeaza Drum public - com Paleu.
Terenul identificat cu **C.F. 54707,** cu nr. cad.**54707;** ,nu are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu **C.F. 56343** cu nr. Cad **56343,** are acces auto și pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu **Cad 51426,** înscris în C.F. **51426,** are acces auto și pietonal reglementat juridic
Terenul identificat cu **C.F. 63414,** nr cad. **63414,** are acces auto și pietonal reglementat juridic

- Nu au fost demarate lucrari pe amplasament,
- Nu sunt afectate rețele,

- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord-vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condițiilre și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare consultare a publicului); Ord. OMS ne 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul construire, indicatori urbanistici POT, CUT: retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita Intravilanului.

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

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

PARCELARE ȘI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINȚE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A 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. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telecomunicații ■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

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 Agenția de Protecția Mediului ■ Acord notarial între porprietari

■ Aviz Oportunitate ■ Aviz Arhitect Șef al CJB ■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

■ Aviz tehnic de racordare CAO ■ Aviz tehnic de racordare DEER ■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, taxa Arh Sef, Taxa HCL, Taxa Aviz de Oportunitate

☐ 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.

☐ Studiu geotehnic

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 **106.81** lei, conform chitanței nr. **8924** din **09 Octombrie 2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE
-AVIZ DE OPORTUNITATE-

BENEFICIAR :	**PICIU MIRCEA DORU**
LUCRAREA :	**Parcelare si reglementare pentru locuinte si functiuni tertiare** **jud. Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. cad. 54707, 63390, 54708, 63414, 51426, 56343**
PROIECTANT :	**S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L** **jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A** **tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538** **e-mail: daal.arhitectura@gmail.com** **Nr. proiect: 40/2026**

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

PUZ – PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

2. OBIECTUL INVESTITIEI

Aceasta documentatie tehnică s-a intocmit in vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru reglementarea zonei: UTR 4, subzona functionala L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ și parcelarea nr. Cad. 54708, 63390, 56343, 51426, 63414 si 54707 in vederea amplasarii de locuinte și anexele acestora. Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarii/ proprietarii Piciu Mircea Doru in baza certificatului de urbanism nr. 883/ 29.10.2025 eliberat de Primăria Comunei Paleu.

Paleu.

3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Este oportuna realizarea acestei investitii in aceasta locatie deoarece va creste densitatea in zona, având în vecinătate la nord subzone funcționale de tip L3 –zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ, conform PUG. Parcele nou constituite vor avea acces din Lot nr. 19, drum privat cu profil stradal de 9 m stradal, , respectiv din Lot nr. 20, drum privat cu profil stradal de 7 m. Prin realizarea profilului stradal Lot nr. 19, se va reglementa juridic si accesul auto si pietonal pentru terenul identificat cu nr. cad. 54707.

Caracterul si pozitia acestui amplasament studiat, propunerile prezentate prin acest proiect se înscriu în tendințele de dezvoltare a zonei cu construcții de locuire de-a lungul frontului stradal al străzii realizate prin drum privat LOT nr. 19 cat si in adancimea acesteia, respectiv de-a lungul frontului stradal al strazii realizare prin drum privat LOT nr. 20 cat si adancimea acesteia.

4. AMPLASAMENTUL

4.1. TOPOGRAFIA TERENULUI SI DIMENSIUNILE ACESTUIA

Amplasamentul studiat este situat in partea nord-vestica a satului Saldabagiu de Munte, com. Paleu, in imediata proximitate a Strazii Trandafirilor, identificata cu nr. cad. 52223. Aria de studiu cuprinde 6 terenuri identificate cu nr. cad. : 54707, 51426, 63414, 63390, 54708, 56343.

Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea terenurilor identificate cu nr. cad. 54708, 63390 si 56343, precum și conditiile pentru amplasare locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte. Terenurile studiate au urmatoarele suprafete : terenul identificat cu nr. cad. 54708 are o suprafata de 5124 mp, forma neregulata in plan, de dimensiuni aproximative de 212 m x 25 m; terenul identificat cu nr. cad. 63390 are o suprafata de 5.093 mp (din acte), respectiv 4994 mp (masurat), forma neregulata in plan, conica, cu dimensiuni aproximative de 180 m x 31 m; terenul identificat cu nr. cad. 56343 are o suprafata de 5399 mp, forma regulata in plan , dreptunghiulare, cu o aditie in partea nordica, cu dimensiuni aproximative de 188 m x 27 m.

Nr. topo/ nr. cad.	**Suprafata**
54708	5124 mp
63390	5093 mp (din acte) 4994 mp (masurat)
63414	1055 mp
51426	1126 mp
54707	1800 mp (din acte) 1863 mp (masurat)
56343	5399 mp
TOTAL măsurat	**19561 mp**

4.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul identificat cu nr. cad. 54708 este amplasat in judetul Bihor, com. Paleu și se află în proprietatea lui Piciu Mircea Doru si Piciu Aurora, cota actuala 1/1, categoria de folosinta a terenului este arabil, in intravilan.

Terenul identificat cu nr. cad. 63390 este amplasat in judetul Bihor, com. Paleu si se afla in proprietatea lui Piciu Mircea Doru si Piciu Aurora, cota actuala ½ si Piciu Radu-Stefan si Piciu Michaela Maria, cota actuala ½ . Categoria de folosinta a terenului este arabil, in intravilan.

Terenul identificat cu nr. cad. 63414 este amplasat in judetul Bihor, com. Paleu si se afla in proprietatea lui Gheorghe Teodoru-Cristian si Gheorghe Dana-Giorgiana, ca bun comun, cota actuala 1/1. Pe acest teren se regaseste o constructie notata cu nr. cad. 63414 – C1, casa de locuit, suprafata construita desfasurata de 36.3 mp, in proprietatea lui Gheorghe Teodoru-Cristian si Gheorghe Dana-Giorgiana, cota actuala 1/1, ca bun comun. Categoriile de folosinta a terenurilor sunt : curti constructii 82 mp, in intravilan si arabil, 973 mp, in intravilan.

Terenul identificat cu nr. cad. 51426 este amplasat in judetul Bihor, com. Paleu si se afla in proprietatea lui Pap Iuliana, cota actuala 1/1. Pe teren se regaseste o constructie notata cu nr. cad. 51426 – C1, casa de locuit, suprafata construita desfasurata 56.3 mp, in proprietatea lui Pap Iuliana, cota actuala 1/1. Categoria de folosinta a terenului este curtii constructii, in intravilan.

Terenul identificat cu nr. cad. 54707 este amplasat in judetul Bihor, com. Paleu si se afla in proprietatea lui Gheorghe Teodoru-Cristian si Gheorghe Dana-Giorgiana, ca bun comun, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1. Pe teren se regaseste o constructie notata cu nr. cad. 54707 - C1, casa de locuit, suprafata construita desfasurata 115 mp, in proprietatea lui Gheorghe Teodoru-Cristian si Gheorghe Dana-Giorgiana, ca bun comun, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1. Categoriile de folosinta a terenului sunt : curti constructii, 504 mp, in intravilan si livada, 1359 mp, in intravilan.

Terenul identificat cu nr. cad. 56343 este amplasat in jud. Bihor, com. Paleu si se afla in proprietatea lui Bran Daniel si Bran Ioana-Mirela, ca bun comun, cota actuala 1/1, categoria de folosinta a terenului este drum in intravilan cu o suprafata de 527 mp si arabil in intravilan, cu o suprafata de 4872 mp.

4.3. VECINATATI SI ACCESE

Vecinatatile terenurilor studiate sunt:

- la Nord – proprietate privata – teren necadastrat;
- la Vest– proprietate publica – strada Trandafirilor constituita din nr. cad. 61414, 54819, 52223;
- la Est – proprietate privata – Utr 4, L3, nr. cad. 62365;
- la Sud – proprietate privata – teren necadrastrat;

4.4. UTILITATI

In perimetrul zonei studiate se afla urmatoarele retele edilitare : retea de energie electrica – ELECTRICA S.A., retea de cablu TV/ internet – Digi Romania.

II. SITUATIE EXISTENTA

Terenul identificat cu nr.cad. 54708 are deschidere la drumul existent – strada Trandafirilor constituita din nr. cad. 61414, 54819, 52223. Profilul străzii este de 7.07 m in dreptul lotului studiat.

Terenul identificat cu nr. cad. 54707 nu are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu nr. cad. 51426 are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu nr. cad. 63390 are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu nr. cad. 63414 nu are acces auto si pietonal reglementat juridic.
Terenul identificat cu nr. cad. 56343 are acces auto si pietonal reglementat juridic.

Pe parcela identificata cu nr. cad. 54707 se afla 1 constructie : nr .cad. 54707 – C1 – casa de locuit P+M, in suprafata de 115 mp.

POT existent= 6.17 %

CUT existent = 0.06

Pe parcela identificata cu nr. cad. 51426 se afla 1 constructie : nr .cad. 51426 – C1 – casa de locuit P, in suprafata de 56.3 mp.

POT existent= 5.00%

CUT existent = 0.05

Pe parcela identificata cu nr. cad. 63414 se afla 1 constructie : nr .cad. 63414 – C1 – casa de locuit P, in suprafata de 36.3 mp.

POT existent= 3.44%

CUT existent = 0.03

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT			2878 MP	100,00 %
PICIU MIRCEA DORU si PICIU AURORA	CF 54708	Nr. Cad. 54708	5124	100,00 %

Suprafață teren studiat (conf. acte)	5124 MP	100,00 %
Suprafață teren măsurată	5124MP	100,00 %
Suprafață teren rezultat pentru parcelare	5124 MP	100,00 %

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT			4994 MP	100,00 %
PICIU MIRCEA DORU si PICIU AURORA	CF 63390	Nr. Cad. 63390	2497	50 %
PICIU RADU-STEFAN si PICIU MICHAELA MARIA	CF 63390	Nr. Cad. 63390	2497	50 %

Suprafață teren studiat (conf. acte)	5093 MP	100,00 %
Suprafață teren măsurată	4994 MP	100,00 %
Suprafață teren rezultat pentru parcelare	4994 MP	100,00 %

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT			5399 MP	100,00 %
PICIU MIRCEA DORU si PICIU AURORA	CF 56343	Nr. Cad. 56343	5399	100,00 %

Suprafață teren studiat (conf. acte)	5399 MP	100,00 %
Suprafață teren măsurată	5399 MP	100,00 %
Suprafață teren rezultat pentru parcelare	5399 MP	100,00 %

1. INCADRAREA IN ZONA

Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu P.U.G. Paleu, zona studiata se afla in com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte si este încadrată in **UTR 4, subzona L3** – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

- Functiunea dominanta a zonei – rezidentiala;

Utilizari admise:

- Cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUZ sau PUD;
- POT max = 25.00 %
- CUT max = 0.75
- Suprafata parcele minim = 500 mp;
- Front strada = minim 14.00 m;
- Regim de inaltime = max. 3 nivele (S+P+E);

Funcțional, în apropierea zonei studiată predomină mai multe funțiuni de tip : subzona L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Beneficiarul doreste parcelarea terenului identificat cu nr. cad. 63390 in 9 loturi, respectiv Loturile 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 si 14 vor fi destinate locuintelor, iar Lot 19 va deservi ca drum de acces pentru Lot 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 si 14. Lot 19 va deservi ca si acces si pentru Lot 15, 16 si 17. Lot nr. 17 va avea dublu acces atat de pe strada nou constituita din drum privat Lot 19, cat si de pe Lot 18, supus spre cedare in vederea realizarii profilului stradal de 5.5 m.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei studiate se afla in intravilanul comunei Paleu, sat Saldabagiu de Munte. Zona studiata constituita din 6 terenuri cu amplasare nord-vestica in com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, identificate cu nr. cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343; terenul identificat cu nr. cad. 54708 are acces direct la strada Trandafirilor constituita din nr. cad. 61414, 54819, 52223. Conform P.U.G. PALEU destinatia propusa este pentru subzona L3 – zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ. Zona studiata se afla in imediata vecinatate a UAT Oradea.

III. SITUATIE PROPUSA - DESCRIEREA FUNCTIONALA

1. INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Prezenta documentatie reglementeaza parcelarea celor 6 terenuri și conditiile pentru amplasarea de locuinte si anexele acestora, pe amplasamentul situat in judetul Bihor,

com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. Cad. 54708, 54707, 51426, 63390, 63414 si 56343.

Terenurile studiate au urmatoare suprafata :

- Teren identificat cu nr. cad. 54708 – 5124 mp, forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 212 m x 22 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 54707 – 1800 mp (din acte), 1863 mp (masurat), forma in plan neregulara, cu dimensiuni aprox. de 98 m x 16 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 51426 – 1126 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 24 m x 46 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63390 – 5093 mp (din acte), 4994 mp (masurat), forma in plan neregulara, dreptunghiular-conica, cu dimensiuni aprox. de 31 m x 180 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 63414 – 1055 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 43 m x 23 m;
- Teren identificat cu nr. cad. 56343 – 5399 mp, forma in plan regulara, dreptunghiulara, cu dimensiuni aprox. de 188 m x 27 m;

Se propune reglementarea celor 20 parcele rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate:

- Utilitati admise: **locuinte individuale (unifamiliale)** și anexele acesora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
  Locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative.
- Suprafata minima parcela locuire = 700.77 mp
- Front la strada minim = 8 m
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E/M
- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire
- Parcaje: min. 1 loc
- Spatiu verde minim 20%

LOT 1 – 5

- RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
- RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min 4.00 m pe latura sud-estica;
- RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 6

- RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
- RETRAGERI LATERALE: 4.00 m pe latura nord-vestica; min. 6.00 m pe latura sud-estica;
- RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

LOT 7 - 13

- RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
- RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
- RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 14

- RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
- RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
- RETRAGERE SPATE: min. 6.00 m;

LOT 15 - 19

- RETRAGERE LA STRADA: 4.00 m;
- RETRAGERI LATERALE: 2.00 m pe latura nord-vestica; min. 4.00 m pe latura sud-estica ;
- RETRAGERE SPATE: min. 4.00 m;

- Imprejmuirea va respecta inaltimea maxima de 2.50 m;
- Imprejmuirea : conform HCL 48 din 30.03.2021;
- Anexele și garajele se vor amplasa conform COD CIVIL

Lot 1	701.22	3.58 %
Lot 2	701.71	3.58 %
Lot 3	700.07	3.57 %
Lot 4	804.39	4.11 %
Lot 5	836.80	4.27 %
Lot 6	704.30	3.60 %
Lot 7	704.00	3.59 %
Lot 8	703.62	3.59 %
Lot 9	702.56	3.59 %
Lot 10	701.42	3.58 %
Lot 11	707.76	3.61 %
Lot 12	851.41	4.35 %
Lot 13	835.14	4.32 %
Lot 14	706.53	3.61 %
Lot 15	1145.48	5.85 %
Lot 16	1438.68	7.35 %
Lot 17	1696.39	9.21 %
Lot 18	700.11	3.57 %
Lot 19	700.12	3.57 %
Lot 20 – drum public	2048.16	10.47%
Lot 21 – alee rezidentiala privata	1489.51	7.61%
Suprafață totala	19561.00 mp	100,00 %

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform P.U.G. Paleu si a analizei in teren, zona studiata este o zona in care predomina locuinte individuale izolate dispuse în subzona de tip L3.

Din punct de vedere urbanistic zona are un caracter preponderent cu tendinte de dezvoltare actuala dar si in viitor. Valorificarea terenurilor si creerea de noi locuințe care

sa satisfaca nevoile populatiei care este intr-o expansiune continua va avea ca rezultat atragerea de fonduri la buget si a investitorilor care au ca scop ridicarea gradului de confort al localnicilor si dezvoltarea durabila si sustinuta a orașului.
In zona studiata sau in apropiere nu exista monumente de arhitectura sau valori culturale si nu au fost identificate resurse ale subsolului.
In partea nord-vestica a parcelelor se invecineaza cu proprietate publica com. Paleu – str. Trandafirilor constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. Prin propunerea de parcelare a terenurilor se propune cedarea lotului nr. 18 in domeniul public precum si loturi 19 si 20, drumuri private pentru crearea de profile stradale care vor facilita accesul la parcele din zona studiata.
Prin documentatia actuala se propune lotizarea zonei studiate in 20 parcele, din care 17 cu funcțiunea de locuire, stabilirea perimetrelor edificabile fata de aliniament si celelalte limite ale parcelelor, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, organizarea retelei stradale, iar 1 parcela va fi cedata Primarie comunei Paleu pentru edificarea profilelor stradale : 5.50 m, drum cu sens unic, care face legatura dintre strada Tradafirilor si strada Fazanilor; Lot 20 va deservi drept drum carosabil privat in vederea edificarii unui profil stradal de 7.00 m, drum cu sens unic, care va face legatura dintre Lot nr. 1-6 si continuarea strazii Trandafirilor, prin cedare Lot 18 ; ; Lot 19 va deservi drept drum carosabil privat in vederea edificarii unui profil stradal de 9.00 m, drum cu sens dublu de circulatie, care va facilita accesul la Loturi nr. 7-17, acest drum fiind in continuarea str. Trandafirilor.

3. ACCESE SI CURCULATII

Zona studiata are acces direct catre str. Trandafirilor, constituita din nr. cad. 52223, 61414, 54819. Prin propunerea de lotizare se prevad constituirea unui drum public, adica lot 20 si a unui drum privat, adica lot 21. Drumul privat identificat prin LOT 21 va fi prevazut cu bucla de intoarece si cu alveole de depasire la maxim 50 m distanta unele fata de celelalt si va oferi accesul la parcelele lot1 pana la lot 6 inclusiv , va avea dublu sens de circulatie. Lot 20 va fi prevazut spre cedare catre domeniul public. Breteaua care face legatura dintre strada Fazanilor si strada Trandafirilor va deservi 2 parcele iar acesta va avea un profil de 5.50 m (carosabil 4.00 m si trotuar pe o singura parte de 1.5 m). Profilul străzii Trandafirilor, in momentul de fata, este de 7.07 m in dreptul zonei studiate. Prin propunerea de lotizare se prevede si constituirea unui drum public cu intoarcere pentru a facilita accesul la extravilanul localitatii, identificat prin Lot 20; acest drum se va prevede cu bucla de intoarcere si va oferi acces la loturi nr.7-14 si loturilor de la 15-19. Noul drum privat constituit din Lot 21 are acces direct la Strada Trandafirilor nou constituita.

4. UTILITATI

In ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica a parcelelor, se va prevedea extinderea retelei existente in zona. Intrucat zona nu dispune de retele de apa si canal in imediata apropiere, pentru asigurarea acestora pe parcele se va prevedea bazin vidanjabil si put forat, pana la obtinerea unei solutii tehnice de la Compania de Apa Oradea. Retelele se vor executa de catre beneficiarii lucrarii.

4. CONCLUZII

Regimul de aliniere la aliniament, limita minima admisa pentru zona de implantare cat si regimul de inaltime sunt in concordanta cu continutul PUG Paleu si vine sa il completeze, ca rezultat al dezvoltarii zonei și particularităților acesteia. Se propune ca in completarea fondului construit sa se amenajeze spatii verzi.

Parcele rezultate se vor racorda la urmatoarele retele edilitate aflate in zona :

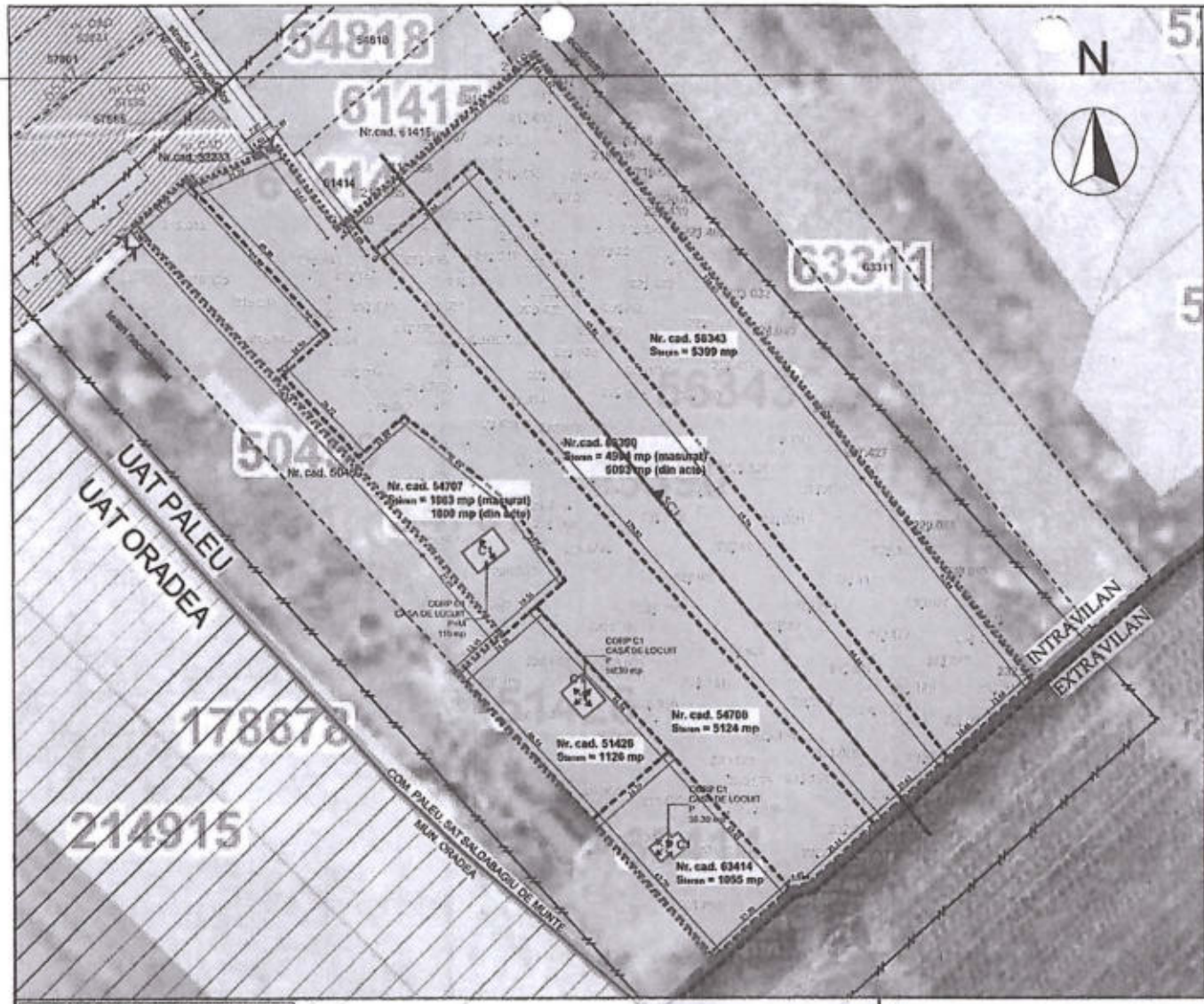
- Alimentare cu energie electrica

Sistemul de incalzire va fi compus din centrala proprie aferenta fiecarei parcela cu destinatie locuire.

ÎNTOCMIT:
Arh. GHEȚI Alexandra

SEF PROIECT
Arh. BRATIS Romina

ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
R
BRATIȘ
arhitect diplomat
D_{Z1}
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURĂ



PLAN DE SITUATIE EXISTENT SC. 1:1000

Teren studiat - nr. cad.	Suprafata (din acte) - mp	Suprafata (masurata) - mp
54707	1800	1863
51426	1126	1126
63414	1055	1055
54708	5124	5124
63390	5093	4994
56343	5399	5399
	TOTAL	19561

DESTINATIE EXISTENTA CONFORM P.U.G. APROBAT (HCL nr. 11 / 27.02.2007 - valabilitate prelungita prin HCL nr. 47 / 23.05.2017):
UTR 4 - L3
zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

CONFORM PUG PALEU :
P.O.T. max=$S_{\text{construita totala}}$x100/$S_{\text{teren}}$=25%
C.U.T. max= $S_{\text{desfasurata}}$/S_{teren}= 0.75
Regim de inaltime max.: **S+P+E**
Front strada : **min. 14 m**
S.min. parcela=**500 m²**

CONFORM CF. NR. 54707 :
Corp C1 : casa de locuit - 115 mp
P.O.T.existent=$S_{\text{construita totala}}$x100/$S_{\text{teren}}$=6.17%
C.U.T.existent=$S_{\text{desfasurata}}$/S_{teren}=0.06
REGIM DE INALTIME: P+M

CONFORM CF. NR. 51426 :
Corp C1 : casa de locuit - 56.30 mp
P.O.T.existent=$S_{\text{construita totala}}$x100/$S_{\text{teren}}$=5.00%
C.U.T.existent=$S_{\text{desfasurata}}$/S_{teren}=0.05
REGIM DE INALTIME: P

CONFORM CF. NR. 63414 :
Corp C1 : casa de locuit - 36.30 mp
P.O.T.existent=$S_{\text{construita totala}}$x100/$S_{\text{teren}}$=3.44%
C.U.T.existent=$S_{\text{desfasurata}}$/S_{teren}=0.03
REGIM DE INALTIME: P

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE NR. CAD 63390, 5942b, 63414, 54708, 54707, 56343
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA CONTEXT STUDIAT
- LIMITA PERIMETRU UAT ORADEA
- LIMITA PERIMETRU INTRAVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENUL STUDIAT
- ZONA LOCUIRE - PARCELA STUDIATA
- ZONA LOCUIRE - PARCELE IN VECINATATE
- CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
- REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERE - DRUMURI
- ACCES AUTO/PIETONAL
- PANTA ACOPERIS

RUR
Romina Florina L.
BRATIS
arhitect diplomat

SECTIUNE SC1 EXISTENTA



S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L.
jud. Bihor, com. Paleu, sat Saldabagiu de Munte, nr. 215/A
tel.: +04 743 438 653, +04 749 300 538
e-mail: daal.architecture@gmail.com
PROIECT NR. 40/2026

SEF PROIECT	arh. Beate ROMÂNA
PROIECTAT	arh. Ghetî ALEXANDRA
INTOCMIT	arh. Ghetî ALEXANDRA

PICIU MIRCEA DORU

PARCELARE SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI TERTIARE
JUD. BIHOR, COM. PALEU, SAT SALDABAGIU DE MUNTE, NR. CAD. 54707, 51426, 63414, 54708, 63390

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

faza: A.O.
scara: 1:1000
data: iul. 2026
nr. planse: U02