ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 149 din 25.09.2025

pprivind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.12168 din 14.08.2025, referatul de aprobare nr. 12349 din 21.08.2025 și proiectul de hotărâre nr. 12350 din 21.08.2025

Văzând cererea cu nr. 12071 din 12.08.2025 adresata de Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABOARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 12351/21.08.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI P.U.Z.- CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069"

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,

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 9 voturi „pentru", 1 vot„împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 1 vot „abținere"(dna Erbașu Mihaela) din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069 în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Se propune schimbarea destinatiei amplasamentului din zona de locuinte cu regim mic de înăitime în zonă de locuinte colective.
- Se propune construirea unor blocuri de locuinte si anexe ale acestora (terasă acoperită, magazie pentru biciclete, platformă pentru colectare deseuri etc.).
- Drunurile publice adiacente amplasamentului nu necesită largire. Accesul se va face din drumul comunal, ce delimitează amplasamentul dinspre est. Nu se vor realiza cladiri în zona de protectie al drumului judetean si a liniei electrice de medie tensiune.
-

2. REGLEMENTARI URBANISTICE :

Locuinte colective, anexe gospodaresti ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul, se permite realizarea a cate un bloc de locuinte.Anexele gospodăresti vor putea fi filigorii, terase acoperite, magazii pentru biciclete, magazie sau platforme pentru colectarea deseurilor menajere, statii de încarcare vehicule electrice etc.

Utilizari interzise: toate celelalte. Nu se permit activitati comerciale sau de servicii.

-POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00. Incicile POT si CUT se vor raporta la suprafata fiecărul teren în parte.

-Suprafetele verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 20% din suprafata terenurilor, Calculul suprafetelor verzi se va face pe întreaga suprafată a amplasamentului.

-Regim de înaltime maxim: S+P+E+M/R. Înaltime maxima cladiri: 12,00m. Etajul retras se va retrage de la planul fatadelor etajelor curente cu minim 2,00m. În cazul eventualei mansarde, cota streasinei se va putea realiza cu maxim 1,00m peste nivelul pardoseli mansardei.
-Retrageri stradale: minim 6,00m fată de frontul la drumul judetean, minim 3,00m fata de frontul la drumul comunal.
-Retrageri laterale si spate fată de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai putin de înaltimea clădirii. Se va lua în considerare inăltimea elementului de constructie adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural (atic, cornisa, streasina sau parapetul terasei etajului retras).
-Retrageri fata de limita dintre cele doua terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul: cu respectarea prevederilor Codului Civil.
-Retrageri laterale si spate pentru clădiri anexa: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu conditia ca anexa să aibă un singur nivel si inăltimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depăsească 3,00m.
-Locuri de parcare (pe sol sau in garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafata utilă de până la 150mp si minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafata utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe acelasi numar cadastral.
-Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm inaltime si inaltimea maximă de 2,10m. în cazul gardului la frontul drumului judetean, acesta va păstra distanta de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale si spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înaltimea maximă de 2,10m.

Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă
Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.
Consecințe economice și sociale la nivelul UTR
Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

3. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ȘI UTILITATI: Terenul nu dispune de utilitati.

Categorii de costuri
Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

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

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

-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, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ beneficiarilor de P.U.Z. SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de închiderea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA, 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;
- **Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.**
-

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,
PAPP GYORGY

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12351..din.21.08...202.5

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 21.08.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 21.08.2025, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.12350/21.08.2025 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica** și raportul de specialitate nr.12168/14.08.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii septembrie, anul 2025.

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica

Publicat la data de : 21.08.2025

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, 21.08.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIA DE ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 12350/21.08.2025 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 02.09.2025 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 PUZ-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069**

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. 12350 din 21.08.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica

Văzând cererea cu nr. 12071 din 12.08.2025 adresata de Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABOARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

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 PUZ- CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069** în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Se propune schimbarea destinatiei amplasamentului din zona de locuinte cu regim mic de înăitime în zonă de locuinte colective.
- Se propune construirea unor blocuri de locuinte si anexe ale acestora (terasă acoperită, magazie pentru biciclete, platformă pentru colectare deseuri etc.).
- Drunurile publice adiacente amplasamentului nu necesită largire. Accesul se va face din drumul comunal, ce delimitează amplasamentul dinspre est. Nu se vor realiza cladiri în zona de protectie al drumului judetean si a liniei electrice de medie tensiune.

2. REGLEMENTARI URBANISTIFCE PROPUSE :

Reglementări urbanistice propuse

Utilizări permise: Locuinte colective, anexe gospodaresti ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul, se permite realizarea a cate un bloc de locuinte.Anexele gospodăresti vor putea fi filigorii, terase acoperite, magazii pentru biciclete, magazie sau platforme pentru colectarea deseurilor menajere, statii de încarcare vehicule electrice etc.

Utilizari interzise: toate celelalte. Nu se permit activitati comerciale sau de servicii.

POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00. Incicile POT si CUT se vor raporta la suprafata fiecărul teren în parte.

Suprafetele verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 20% din suprafata terenurilor, Calculul suprafetelor verzi se va face pe întreaga suprafată a amplasamentului.

Regim de înaltime maxim: S+P+E+M/R. Înaltime maxima cladiri: 12,00m. Etajul retras se va retrage de la planul fatadelor etajelor curente cu minim 2,00m. În cazul eventualei mansarde, cota streasinei se va putea realiza cu maxim 1,00m peste nivelul pardoseli mansardei.

Retrageri stradale: minim 6,00m fată de frontul la drumul judetean, minim 3,00m fata de frontul la drumul comunal.

Retrageri laterale si spate fată de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai putin de înaltimea clădirii. Se va lua în considerare inăltimea elementului de constructie adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural (atic, cornisa, streasina sau parapetul terasei etajului retras).

Retrageri fata de limita dintre cele doua terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul: cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Retrageri laterale si spate pentru clădiri anexa: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu conditia ca anexa să aibă un singur nivel si inăltimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depăsească 3,00m.

Locuri de parcare (pe sol sau in garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafata utilă de până la 150mp si minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafata utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe acelasi numar cadastral.

Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm inaltime si inaltimea maximă de 2,10m. în cazul gardului la frontul drumului judetean, acesta va păstra distanta de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale si spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înaltimea maximă de 2,10m.

Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă

Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

3. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ȘI UTILITATI: Terenul nu dispune de utilitati.

Categorii de costuri

Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

OBSERVATII DIN PARTEA APARATULUI DE SPECIALITATE

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

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

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

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ beneficiarilor de P.U.Z. SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de închiderea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12168 din.14.08.2025

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

Ca urmare a cererii adresate de **MATICA ALEXANDRA si IORGA ALEXIA - MATICA**, cu domiciliul în [redacted] înregistrată cu nr. 12071 din 12.08.2025

pentru **P.U.Z. CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN**, județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 63068, 63069 în suprafață totală de 3161 mp, situat în sat Paleu cu respectarea următoarelor condiții.

1. Localizare și particularități

Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului Studiu de Oportunitate este situat în intravilanul localitatătii Paleu, se compune din două terenuri învecinate între ele, ce însumează o suprafată de 3161mp. Datele celor doua terenuri sunt urmatoarele: Suprafata nr. cad. 63068: 1338mp, proprietari Matica Alexandra si Matica Teodor; suprafata nr. cad. 63069: 1823mp, proprietar Iorga Alexia-Maria. Amândouă terenuri au categoria de folosinta "curti constructii în intravilan"

Amplasamentul are forma neregulată în plan, cu dimensiunile maxime de 72,14m pe directia nord-sud, respectiv 55,25m pe directia opusa. Terenul este liber de constructii si prezinta o pantă relativ uniformă de 5% spre nord. În zona sudică găsim vegetatle de taliè medie și mare, respectiv coltul sud-vestic este străbătut de o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Amplasamentul este delimitat dinspre nord de drumul judetean D] 767F, dinspre est de drumul comunal Strada Albinelor. Pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri private.Limita extravilanului se afla la peste 55 metri spre nord fata de amplasament.

Amplasamentul si terenurile învecinate se întind într-o zonă rezidentială pentru locuinte cu regim mic de înăltime, pentru care se impune elaborarea unui plan urbanistic. Reglementările urbanistice actuale, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 94/2025, emis de către Primăria Comunei Paleu sunt următoarele: subzonă functională de tip L3, POT maxim 25%, CUT maxim 0,75, regim de înăltime maxim S+P+E.

2.Regim juridic Situarea terenului: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu

DREPTUL DE PROPRIETATE: pentru terenul din extrasului de carte funciară **63068** cu nr. cad**. 63068 proprietari sunt:**

1) MATICA ALEXANDRA [redacted]

2) MATICA TEODOR, ca bun comun, cota actuală de 1/1.

La poziția B3 se notează suprapunerea parțială a imobilului înscris sub A1 cu coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes local „Înființare rețele inteligente de distribuție a gazelor naturale", în Comuna Paleu, pe suprafața de 6 mp teren, cu nr. cadastral 62340-Paleu, înscris în Cartea Funciară nr. 63068. pentru terenul din extrasului de carte funciară **63069** cu nr. cad**. 63069, proprietatea IORGA ALEXIA MARIA, cota actuală 1/1.**

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)

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

DA - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE (LINIE ELECTRICA 20KV)

Retrageri laterale si spate fată de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai putin de înaltimea clădirii. Se va lua în considerare inăltimea elementului de constructie adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural (atic, cornisa, streasina sau parapetul terasei etajului retras).

Retrageri fata de limita dintre cele doua terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul: cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Retrageri laterale si spate pentru clădiri anexa: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu conditia ca anexa să aibă un singur nivel si inăltimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depăsească 3,00m.

Locuri de parcare (pe sol sau in garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafata utilă de până la 150mp si minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafata utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe acelasi numar cadastral.

Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm inaltime si inaltimea maximă de 2,10m. în cazul gardului la frontul drumului judetean, acesta va păstra distanta de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale si spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înaltimea maximă de 2,10m.

Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă

Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

3. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ȘI UTILITATI: Terenul nu dispune de utilitati.

Categorii de costuri

Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

OBSERVATII DIN PARTEA APARATULUI DE SPECIALITATE

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

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

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ beneficiarilor de P.U.Z. SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de închiderea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12349din21.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica

Văzând cererea cu nr. 12071 din 12.08.2025 adresata de Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABOARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

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 APROBĂ

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069 în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Se propune schimbarea destinatiei amplasamentului din zona de locuinte cu regim mic de înăitime în zonă de locuinte colective.
- Se propune construirea unor blocuri de locuinte si anexe ale acestora (terasă acoperită, magazie pentru biciclete, platformă pentru colectare deseuri etc.).
- Drunurile publice adiacente amplasamentului nu necesită largire. Accesul se va face din drumul comunal, ce delimitează amplasamentul dinspre est. Nu se vor realiza cladiri în zona de protectie al drumului judetean si a liniei electrice de medie tensiune.

2. REGLEMENTARI URBANISTIFCE PROPUSE :

Reglementări urbanistice propuse

Utilizări permise: Locuinte colective, anexe gospodaresti ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul, se permite realizarea a cate un bloc de locuinte.Anexele gospodăresti vor putea fi filigorii, terase acoperite, magazii pentru biciclete, magazie sau platforme pentru colectarea deseurilor menajere, statii de încarcare vehicule electrice etc.

Utilizari interzise: toate celelalte. Nu se permit activitati comerciale sau de servicii.

POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00. Incicile POT si CUT se vor raporta la suprafata fiecărul teren în parte.

Suprafetele verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 20% din suprafata terenurilor, Calculul suprafetelor verzi se va face pe întreaga suprafată a amplasamentului.

Regim de înaltime maxim: S+P+E+M/R. Înaltime maxima cladiri: 12,00m. Etajul retras se va retrage de la planul fatadelor etajelor curente cu minim 2,00m. În cazul eventualei mansarde, cota streasinei se va putea realiza cu maxim 1,00m peste nivelul pardoseli mansardei.

Retrageri stradale: minim 6,00m fată de frontul la drumul judetean, minim 3,00m fata de frontul la drumul comunal.

Retrageri laterale si spate fată de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai putin de înaltimea clădirii. Se va lua în considerare inăltimea elementului de constructie adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural (atic, cornisa, streasina sau parapetul terasei etajului retras).

Retrageri fata de limita dintre cele doua terenuri, ce alcatuiesc amplasamentul: cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Retrageri laterale si spate pentru clădiri anexa: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu conditia ca anexa să aibă un singur nivel si inăltimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depăsească 3,00m.

Locuri de parcare (pe sol sau in garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafata utilă de până la 150mp si minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafata utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe acelasi numar cadastral.

Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm inaltime si inaltimea maximă de 2,10m. în cazul gardului la frontul drumului judetean, acesta va păstra distanta de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale si spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înaltimea maximă de 2,10m.

Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă

Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

3. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ȘI UTILITATI: Terenul nu dispune de utilitati.

Categorii de costuri

Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

OBSERVATII DIN PARTEA APARATULUI DE SPECIALITATE

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

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

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

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ beneficiarilor de P.U.Z. SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de închiderea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 12971 din 12.08.2025

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul MATICA ALEXANDRA ȘI IORGA ALEXIA-MARIA

C.N.P. [redacted] reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul _____ mun. / oraș / com. _____ sat

str. _____ nr __ bl. __, ap. __. telefon mobil [redacted]. în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea

CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA ÎMPREJMUIRE TEREN

având destinația _____

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada ALBINELOR, nr. __, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 63068. 63069

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....

Scopul completării.....

Data

12.08.2025

Semnătura

[redacted]

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

NOTĂ DE INFORMARE

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.
Prin formularea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră.

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 372 din 03.02.2025 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 94 din 03.02.2025

În scopul: **CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **MATICA ALEXANDRA**, cu domiciliul în , înregistrată cu nr. 372 din 16.01.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF- **63068, 63069** cu nr. Cadastral 63068, 63069

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: pentru terenul din extrasului de carte funciară **63068** cu nr. cad. **63068** **proprietari sunt:**
1) MATICA ALEXANDRA, căsătorită cu
2) MATICA TEODOR, ca bun comun, cota actuală de 1/1.
La poziția B3 se notează suprapunerea parțială a imobilului înscris sub A1 cu coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes local „Înființare rețele inteligente de distribuție a gazelor naturale", în Comuna Paleu, pe suprafața de 6 mp teren, cu nr. cadastral 62340-Paleu, înscris în Cartea Funciară nr. 63068, pentru terenul din extrasului de carte funciară **63069** cu nr. cad. **63069, proprietatea IORGA ALEXIA MARIA, cota actuală 1/1.**

SARCINI: nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - INTERDICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD
DA - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE (LINIE ELECTRICA 20KV)
DA - ADIACENT DJ 767F EXISTA O FASIE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE CONFORM PUG
DA – zonă de protecție TRANSGAZ

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: CURTI CONSTRUCTII- teren în suprafață de 1338 mp, identificat cu nr. Cad. 63068, înscris în C.F. **63068;** CURTI CONSTRUCTII- teren în suprafață de 1823 mp, identificat cu nr. Cad. 63069, înscris în C.F. **63069;**

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.

ROMANIA COMUNA PALEU JUD. BIHOR

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

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

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Drumuri Județene
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Act care sa confere dreptul de a obține autorizatia de construire conform legii nr.50/1991 – republicată, acord coproprietar
■ Aviz TRANSGAZ (etapa 1)
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.(etapa 1)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
■ Aviz DLFR – linie 20kv (etapa 1)

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.-etapa 1

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

■ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandru Șerban

L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S.

Achitat taxa de 9 lei, conform chitanței nr. _____ din _____ _____ **2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

Memoriu tehnic explicativ

Date generale
Lucrarea: Studiu de Oportunitate pentru construire blocuri de locuințe, anexe ale acestora, împrejmuire teren
Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cad. 63068 și 63069
Beneficiari: Matica Alexandra, Matica Teodor și Iorga Alexia-Maria
Coordonator urbanism: arh. Geyer László
Proiectant: GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Număr proiect: 3/2025
Data elaborării: august 2025

Situația actuală și vecinătățile
Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului Studiu de Oportunitate este situat în intravilanul localitatății Paleu, se compune din două terenuri învecinate între ele, ce însumează o suprafață de 3161mp.
Datele celor două terenuri sunt următoarele: Suprafața nr. cad. 63068: 1338mp, proprietari Matica Alexandra și Matica Teodor; suprafața nr. cad. 63069: 1823mp, proprietar Iorga Alexia-Maria. Amândouă terenuri au categoria de folosință "curți construcții în intravilan".
Amplasamentul are forma neregulată în plan, cu dimensiunile maxime de 72,14m pe direcția nord-sud, respectiv 55,25m pe direcția opusă. Terenul este liber de construcții și prezintă o pantă relativ uniformă de 5% spre nord. În zona sudică găsim vegetație de talie medie și mare, respectiv colțul sud-vestic este străbătut de o linie electrică aeriană de medie tensiune.
Amplasamentul este delimitat dinspre nord de drumul județean DJ 767F, dinspre est de drumul comunal Strada Albinelor. Pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri private.
Limita extravilanului se află la peste 55 metri spre nord față de amplasament.
Amplasamentul și terenurile învecinate se întind într-o zonă rezidențială pentru locuințe cu regim mic de înălțime, pentru care se impune elaborarea unui plan urbanistic.
Reglementările urbanistice actuale, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 94/2025, emis de către Primăria Comunei Paleu sunt următoarele: subzonă funcțională de tip L3, POT maxim 25%, CUT maxim 0,75, regim de înălțime maxim S+P+E.

Descrierea propunerii

Prezentarea operațiunii propuse
Se propune schimbarea destinației amplasamentului din zonă de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă de locuințe colective. Se propune construirea unor blocuri de locuințe și anexe ale acestora (terasă acoperită, magazie pentru biciclete, platformă pentru colectare deșeuri etc.).
Drunurile publice adiacente amplasamentului nu necesită lărgire.
Accesul se va face din drumul comunal, ce delimitează amplasamentul dinspre est. Nu se vor realiza clădiri în zona de protecție al drumurlui județean și a liniei electrice de medie tensiune.
Indicatorii propuși
Reglementări urbanistice propuse
Utilizări permise: Locuințe colective, anexe gospodărești ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcătuiesc amplasamentul, se permite realizarea a câte un bloc de locuințe. Anexele gospodărești vor putea fi filigorii, terase acoperite, magazii pentru biciclete, magazii sau platforme pentru colectarea deșeurilor menajere, stații de încărcare vehicule electrice etc.
Utilizări interzise: toate celelalte. Nu se permit activități comerciale sau de servicii.
POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00. Incicile POT și CUT se vor raporta la suprafața fiecărui teren în parte.
Suprafețele verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 20% din suprafața terenurilor. Calculul suprafețelor verzi se va face pe întreaga suprafață a amplasamentului.
Regim de înălțime maxim: S+P+E+M/R. Înălțime maximă clădiri: 12,00m. Etajul retras se va retrage de la planul fațadelor etajelor curente cu minim 2,00m. În cazul eventualei

mansarde, cota streșinii se va putea realiza cu maxim 1,00m peste nivelul pardoselii mansardei.
Retrageri stradale: minim 6,00m față de frontul la drumul județean, minim 3,00m față de frontul la drumul comunal.
Retrageri laterale și spate față de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai puțin de înălțimea clădirii. Se va lua în considerare înălțimea elementului de construcție adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural (atic, cornișă, streașină sau parapetul terasei etajului retras).
Retrageri față de limita dintre cele două terenuri, ce alcătueisc amplasamentului: cu respectarea prevederilor Codului Civil.
Retrageri laterale și spate pentru clădiri anexă: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca anexa să aibă un singur nivel și înălțimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depășească 3,00m.
Locuri de parcare (pe sol sau în garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp și minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe același număr cadastral.
Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm înălțime și înălțimea maximă de 2,10m. În cazul gardului la frontul drumului județean, acesta va păstra distanța de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale și spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înălțimea maximă de 2,10m.

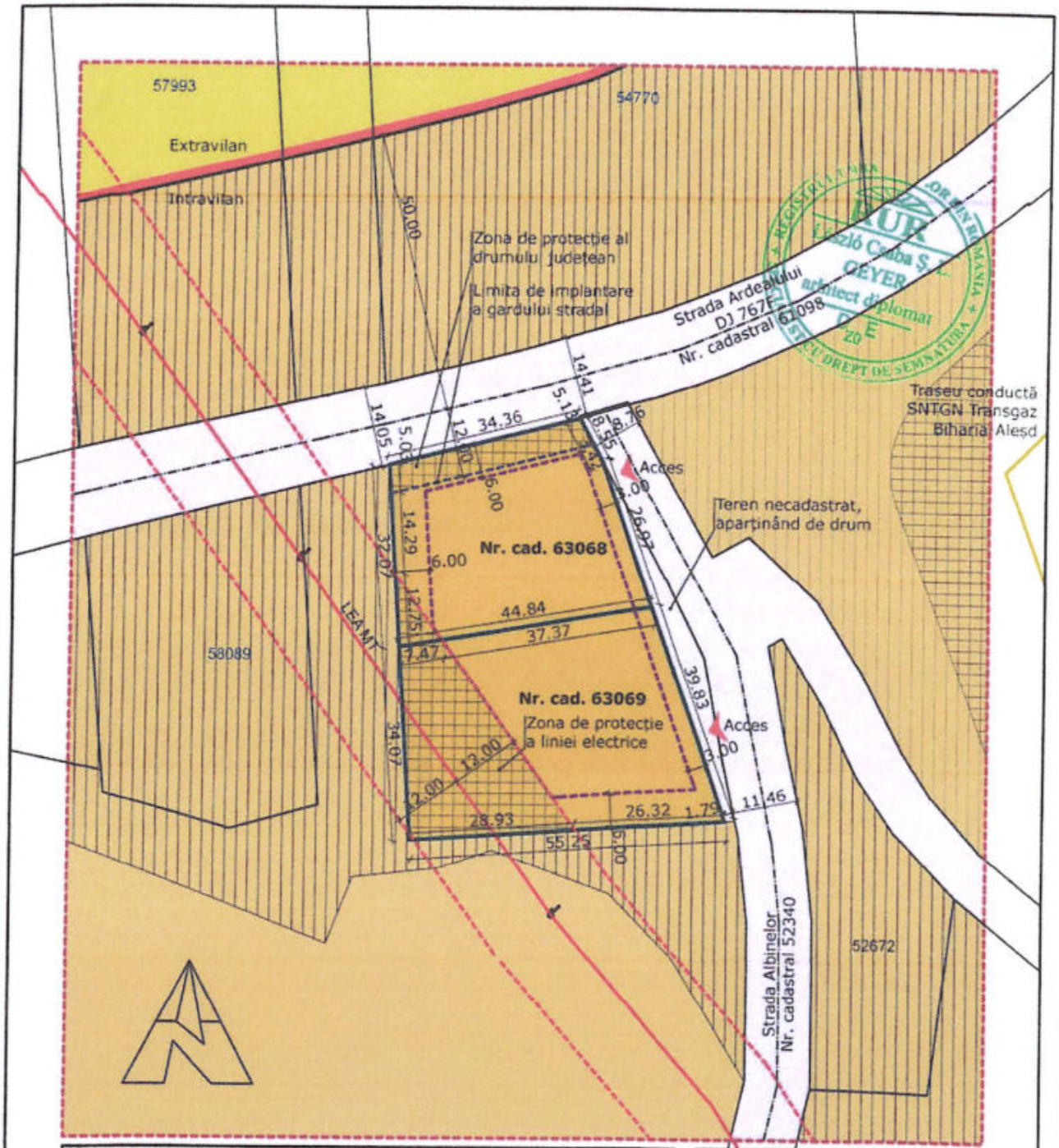
Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă
Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR
Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

Categorii de costuri
Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Întocmit
arh. Geyer László





Reglementări urbanistice propuse

Utilizări permise: Locuințe colective, anexe gospodărești ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcătuiesc amplasamentul, se permite realizarea a câte un bloc de locuințe.

POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00.

Regim de înălțime maxim: S+P+E+M/R. Înălțime maximă clădiri: 12,00m

Retrageri stradale: minim 6,00m față de frontul la drumul județean, minim 3,00m față de frontul la drumul comunal.

Retrageri laterale și spate față de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai puțin de H. Se va lua în considerare înălțimea elementului de construcție adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural.

Retrageri față de limita dintre cele două terenuri, ce alcătuiesc amplasamentului: cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Retrageri laterale și spate pentru clădiri anexă: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca anexa să aibă un singur nivel și înălțimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depășească 3,00m.

Locuri de parcare (pe sol sau în garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp și minim 2 locuri pentru parcelele cu suprafața utilă de peste 150mp.

Date amplasament
Suprafața totală: 3161mp
Suprafața nr. cad. 63068: 1338mp
Proprietari: Matica Alexandra și Matica Teodor
Suprafața nr. cad. 63069: 1823mp
Proprietar: Iorga Alexia-Maria

- Limita zonei studiate
- Limita amplasamentului
- Limita intravilanului
- Zonă rezidențială reglementată
- Zonă rezidențială pentru care se impune elaborare plan urbanistic
- Zonă propusă de locuințe colective
- Zonă circulații rutiere
- Interdicție de construire clădiri
- Limită de implantare pentru clădiri principale

GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
C.I.F. 22674402
sediu: Oșorhei, Strada 311, nr. 3
telefon: 0740 866 150 e-mail: geyerlaszlo@yahoo.com

Șef proiect	arh. Geyer László
Proiectat	arh. Geyer László

Lucrarea: Studiu de Oportunitate pentru construire blocuri de locuințe, anexe ale acestora, împrejmuire teren
Beneficiar: Matica Alexandra, Matica Teodor și Iorga Alexia-Maria
Amplasamentul: Localitatea Paleu, nr. cad. 63068 și 63069

Nr. pr. 3/2025

Faza SO

Data 08. 2025
Scara 1:1000

PROPUNERE

Pl. nr. U4