# ROMANIA
# JUDEȚUL BIHOR
# COMUNA PALEU
# CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 152 din 25.09.2025**

**privind respingerea proiectului de hotărâre pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, documentație înaintată de beneficiar MEXI WEB PROJECT SRL**

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.8837 din 21.07.2025, referatul de aprobare nr. 11081 din 23.07.2025 și proiectul de hotărâre nr. 11082 din 23.07.2025

Văzând cererea cu nr. 8337 din 03.06.2025 adresata de Mexi Web Project SRL, reprezentată prin dl Silișteanu Răzvan-Viorel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 11083/23.07.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI P.U.Z.- PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509"

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 0 voturi „pentru", 11 voturi „împotrivă" si 0 voturi „abținere"**
**din totalul de 13 consilieri locali în funcție**

**Art.1**-Ținând cont de interdicția temporară de construire în zona respectivă, conform PUG-ului comunei Paleu, **se respinge** proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509.

**Art.2** - 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**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.152/25.09.2025**

| 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 | 25.09.2025 | |
| 2 | Comunicarea către primar 2) | 25.09.2025 | |
| 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.11083...din23.07.....202.5**

**PROCES-VERBAL DE AFISARE**
**Incheiat astazi 23.07.2025**

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 23.07.2025, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11082/23.07.2025 privind aprobarea **PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, documentație înaintată de beneficiar MEXI WEB PROJECT SRL** și raportul de specialitate nr.8337/21.07.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii august, 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 PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, documentație înaintată de beneficiar MEXI WEB PROJECT SRL**

**Publicat la data de : 23.07.2025**

**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, 23.07.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11082/23.07.2025 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 04.08.2025 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 INTENTIEI DE ELABORARE PUZ – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509**

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.11082 din 23.07.2025**

**PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, documentație înaintată de beneficiar MEXI WEB PROJECT SRL**

Văzând cererea cu nr. 8337 din 03.06.2025 adresata de Mexi Web Project SRL, reprezentată prin dl Silișteanu Răzvan-Viorel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509

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 ulterioare

**SE PROPUNE**
**CONSILIULUI LOCAL PALEU**

**Art.1**- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, în felul următor:

**PRIN PUZ SE PROPUNE:**

- parcelare teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

- **POT propus: 25%**
- **CUT propus: 0,75**
- **RETRAGERI PROPUSE:**
- retragere fata de drumuri publice : min. 6,00 m
- retragere laterale : min. 2,00 m
- retrageri posterioare : min. 6,00 m
- **Pentru toate situațiile:**

Cladirile de tip anexa ( filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.
Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

Se vor respecta prevederile OMS119/2014

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:**
**- S/D + P + 1E / M sau P+2E**
**(semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M – mansardă)**

**STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje: - Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:**

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

**ÎMPREJMUIRI:**

**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**6.ACCESE SI CIRCULATII**

Parcela identificata prin nr. cad. 61509 are acces dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cadastral 52839- drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, respectiv din Sud din drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m. Totodata se propune crearea noilor drumuri de deserverile ale parcelelor propuse, cu categoria de drum public, cu profil de 9,00 m propus.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.
• Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
• Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
• Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

**7. UTILITATILE**

Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

-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 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;

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;

-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.

-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.

**Inițiator,**
**PRIMAR,**
**SOMOGYI LUDOVIC**

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

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11081 din 23.07.2025

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, documentație înaintată de beneficiar MEXI WEB PROJECT SRL**

Văzând cererea cu nr. 8337 din 03.06.2025 adresata de Mexi Web Project SRL, reprezentată prin dl Silișteanu Răzvan-Viorel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509

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- PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE) în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad. 61509, în felul următor:

**PRIN PUZ SE PROPUNE:**

- parcelare teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

- **POT propus: 25%**
- **CUT propus: 0,75**
- **RETRAGERI PROPUSE:**
- retragere fata de drumuri publice : min. 6,00 m
- retragere laterale : min. 2,00 m
- retrageri posterioare : min. 6,00 m
- **Pentru toate situațiile:**

Cladirile de tip anexa ( filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.

Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

Se vor respecta prevederile OMS119/2014

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:**
**- S/D + P + 1E / M sau P+2E**
**(semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M – mansardă)**

**STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje: - Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:**

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

**ÎMPREJMUIRI:**

**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## 6.ACCESE SI CIRCULATII

Parcela identificata prin nr. cad. 61509 are acces dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cadastral 52839- drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, respectiv din Sud din drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m. Totodata se propune crearea noilor drumuri de deserverile ale parcelelor propuse, cu categoria de drum public, cu profil de 9,00 m propus.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.
• Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
• Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
• Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

## 7. UTILITATILE

Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

-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 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 față a unui autoturism;

-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.

-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.

**PRIMAR,**
**SOMOGYI LUDOVIC**

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEȚUL

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

**COD FISCAL: 15304644**

**NR.8337.din.11.07.2025**

# INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

## P.U.Z. – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE)

jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte nr. Cad, **61509**

Ca urmare a cererii cu nr. 8337 din 03.06.2025 completat cu nr. 9160 din 11.06.2025, adresate de S.C. **MEXI WEB PROJECT** S.RL.cu sediul în mun. Oradea, str. Sofiei, nr. 32C, judetul Bihor,, telefon/fax:

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE)** com. Paleu, sat Uileacu de Munte, jud. Bihor, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-61059** în suprafață totală de 42688 mp situat în sat Uileacu de Munte cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Localizare și particularități**

Conform PUG aflat in viogoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Uileacu de Munte, in zona de locuit cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiilor de specialitate. Suprafata totală a terenurilor în studiu este de 42688 mp, conform extrase CF. anexate, folosinta actuala a terenului este de arabil in intravilan.

AMPLASAMENTUL SE INVECINEAZA :

**NORD EST**– DRUM PUBLIC, ZONA DE LOCUINTE DE TIP L3

**NORD VEST**– limita extravilan, ZONA DE LOCUINTE DE TIP L3

**SUD VEST** – limita extravilan, DRUM PUBLIC,

**SUD EST** - ZONA DE Unitati agricole / industriale CONFORM PUG IN VIGOARE - zona de Activitati de productie IDA, subzona unitati industriale sau agricole

**2.Regim juridic** - - Situatia terenului: teren INTRAVILAN, conf. PUG

1) S.C. **MEXI WEB PROJECT S.R.L.,** CIF 30377305

conform extrasului de carte funciară 61509 având nr. cadastral **61509**.

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

Da - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

Da - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE (LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE)

**3.Regimul economic**

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 42688 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 61509.

**4. Regimul tehnic**

**INFORMAȚII**:

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

**- interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.**

– terenul este situat în UTR 1 Uileacu de Munte, subzona functională **L2**

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

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spații verzi.

**ÎMPREJMUIRI:**

**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**6.ACCESE SI CIRCULATII**

Parcela identificata prin nr. cad. 61509 are acces dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cadastral 52839- drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, respectiv din Sud din drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m.

Totodata se propune crearea noilor drumuri de deserverile ale parcelelor propuse, cu categoria de drum public, cu profil de 9,00 m propus.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**7. UTILITATILE**

Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente.
Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

---

**Observații din cadrul aparatului de specialitate:**

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

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

**Art 3.** Alimentarea cu energie electrică, apă 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

# COMUNA PALEU

## JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

**Nr. 9310 din 11.09.2024** F.6

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 527 din 11.09.2024

În scopul: **PUZ – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE)**

Ca urmare a cererii adresate de MEXI WEB PROJECT cu sediul în mun. Oradea, str. Sofiei, nr. 32C, judetul Bihor, înregistrată cu nr. 9310 din 16.07.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Uileacu de Munte, jud. Bihor, identificat prin CF- 61509 cu nr. Cadastral **61509**,

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:**

SITUAREA IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) S.C. **MEXI WEB PROJECT S.R.L.,** CIF 30377305

conform extrasului de carte funciară 61509 având nr. cadastral **61509**.

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

Da - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

Da - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE (LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE)

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 42688 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 61509.

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: **L2** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, cu tramă stradală constituită

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

## 3. REGIMUL TEHNIC:

**INFORMAȚII:**

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

**- interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.**

- terenul este situat în UTR 1 Uileacu de Munte, subzona funcțională **L2**

- zonă de locuințe propusă, cu trama stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD.

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E/ M)**

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ

- **POT max = 25 %, CUT max = 0,75**, suprafata parcele **minim = 500 mp**, front stradă – minim 14 metri

**Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafata totala a terenului.**

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.

**UTILITĂȚI**: nu exista rețele în zonă

**CIRCULAȚIA**: Terenul identificat cu nr. cad **61509** are acces auto și pietonal pe latura nord-vestică din nr. Cad. 52839 - COMUNA PALEU, CIF:Statul roman, domeniu public, categoria de folosință „DRUM".

- Pe nu amplasament există construcții.

- 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 judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

- 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.

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 actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism ( se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); Ord. OMS ne 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT; retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita Intravilanului.

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

**PUZ – PARCELARE TEREN, REGLEMENTARE PARCELE CU ZONĂ DE LOCUIT (LOCUINȚE UNIFAMILIALE)**

**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
☐ 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 Agentia de Protecția Mediului
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z. (etapa
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etap

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Timbru de Arh., Autorizatie de Construire.

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării un sisteme alternative de eficiență energetică ridica 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.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
**Iakob Vilma**

L.S.....

ÎNTOCMIT
**But Alexandru-Șerban**

L.S.....

ARHITECT ȘEF
**Ghiran Dumitru-Alexandru**

L.S.

Achitat taxa de **171,44** lei, conform chitanței nr. **6737** din 16 **iul. 2024**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA**
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL COMUNEI PALEU

.....

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

.....

L.S.....

ÎNTOCMIT

.....

L.S.....

ARHITECT ȘEF

.....

L.S.....

Data prelungirii valabilității.....

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

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

# MEMORIU GENERAL

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2160 Din 11.06 2025

**1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei**

•**Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ " Parcelare teren si reglementare ca zona de locuinta", comuna Paleu, satul Uileacu de Munte, nr.cad. 61509 (provenit din alipirea parcelelor nr.cad. 60705 si 61199), jud. Bihor.

•**Proiectant:** S.C. SOLICITA SERV S.R.L.
Sediu: Municipiul Oradea, str. Berzei, nr.4, ap.3, RO 6650282
NR.INREGISTRARE : J05/4359/1994

•**Beneficiar:** S.C. MEXI WEB PROJECT S.R.L.

•**Data elaborării:** mai. 2025

**1.2 Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi**

Prezentul proiect propune reglementarea zonei studiate prin intocmirea unui plan urbanistic zonal in vederea parcelarii terenului pentru constructii de locuinte in localitatea Uileacu de Munte, judeţul Bihor.

Amplasamentul este situat in intravilanul localităţii Uileacu de Munte, parcela identificata prin nr. cad. 61509 are acces dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cadastral 52839- drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, respectiv din Sud din drum de interes local, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m. Totodata se propune crearea noilor drumuri de deserverile ale parcelelor propuse, cu categoria de drum public, cu profil de 9,00 m propus.

Parcela in studiu este traversata de o linie electrica de medie tensiune aerian.

Principalele grupări funcţionale ce delimitează amplasamentul sunt spre est de proprietati particulare apartinind persoanelor fizice, fiind zona de locuit, iar in sud -est se identifica functiuni industriale / agricole.

Suprafata totală a terenurilor în studiu este de 42688 mp, conform extrase CF. anexate, folosinta actuala a terenului este de arabil in intravilan.

Conform PUG aflat in viogoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Uileacu de Munte, in zona de locuit cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiilor de specialitate.

AMPLASAMENTUL SE INVECINEAZA :
**NORD EST**– DRUM PUBLIC, ZONA DE LOCUINTE DE TIP L3
**NORD VEST**– limita extravilan, ZONA DE LOCUINTE DE TIP L3
**SUD VEST** – limita extravilan, DRUM PUBLIC,
**SUD EST** - ZONA DE Unitati agricole / industriale CONFORM PUG IN VIGOARE - zona de Activitati de productie IDA, subzona unitati industriale sau agricole

**2. Modul de integrare in zona a operatiunii propuse**

Pentru zona din care face parte amplasamentul studiat, prin PUG s-a stabilit caracterul de zona destinata pentru locuinte si functiuni compatibile, cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ sau PUD.

Obiectul lucrării de faţă îl constituie prezentarea unui plan director al dezvoltării pentru o zona destinata parcelarii terenului pentru constructii de locuinte.

**3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 7160 Din 11-06 20

Prin PUZ se propune:

- parcelare teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zonele studiate

**Reglementari conform certificatul de urbanism:**
Terenul este situat in intravilanul comunei Paleu sat Uileacu de Munte- UTR 2:
L3 – zona propusa de locuinte unifamiliale izolate cu trama stardala neconstituita, pe baza de PUZ sau PUD, locuinte individuale propuse cu regim mic de inaltime pe terenuri propuse pentru parcelare.

-pentru L3:
Regim maxim admis: 3 nivele (S+P+1E/M)
Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
Suprafata minima a lotului 500 mp
Front la strada min. 14 m
POT - max 25 %
CUT – max 0,75
Parcaj obligatoriu pe lot min. 1 loc/ locuinta, plantari arbori min. 10 % din suprafata lotului.

Se propune regmelentarea drumurilor de acces si conditiilor de construire pentru noua zona functionala propusa

**REGLEMENTARI PROPUSE:**

**- POT propus: 25%**
**- CUT propus: 0,75**

**- RETRAGERI PROPUSE:**
- retragere fata de drumuri publice : min. 6,00 m
- retragere laterale : min. 2,00 m
- retrageri posterioare : min. 6,00 m

**- Pentru toate situațiile:**

- Cladirile de tip anexa ( filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.
- Se va respecta prevederile OMS119/2014

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:**
**- S/D + P + 1E / M sau P+2E**
**(semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M - mansardă)**

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**
Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: - Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 7160 Din 11.06.2025

**CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**
Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:**
Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

**ÎMPREJMUIRI:**
**Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.**
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## 4. Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.
Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, există reţea de energie electrică în gestiunea DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA SA.
Studiul de echipare a zonei cu utilităţi va cuprinde posibilitatea branşării funcţiunii propuse la reţelele stradale în funcţie de necesităţi şi conform avizelor gestionarilor acestora.
În funcţie de avizele primite şi de strategia de extindere a gestionarilor de reţele se va adopta soluţia optimă.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

**Intocmit,**
arh. Csomortányi Adela