ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 190 din 26.11.2025
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.14943 din 07.10.2025, referatul de aprobare nr. 14963 din 07.10.2025 și proiectul de hotărâre nr. 14964 din 07.10.2025

Văzând cererea cu nr. 14697 din 02.10.2025 adresata de domnul Petroj Marinel pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 14965/07.10.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720"

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 12 voturi „pentru", 0 voturi„împotrivă" si 1 vot „abținere"(dl Sferlea Big Cristian)
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, în felul următor:

1.PRIN PUZ :

Prin prezenta documentatie se propune largirea drumurilor din arealul studiat la 9,00m profil transversal. Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.

In incinta se vor amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Se propun profile transversale pe strazile din arealul studiat dupa cum se pot observa pe plansa de reglementari 5U Reglementari cu profil transversal 7m in dreptulparcelei beneficiarului

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

-S. teren care a generat P.U.Z. = 1362 mp P.O.T. maxim=25,00 %
- C.U.T.= 0,75
- Regim de inaltime = max. S+P+E
- Conditii de amplasare a constructiei in cadrul parcelei

Retrageri:

- Limita aliniament = min. 4,00 m Limita posterioara = min. 4,00 m Limita mejdie partea stanga = 2,00

m Limita mejdie partea dreapta = 2,00 m
- Accesul se va realiza din drumul public de la partea Estica a terenului.
- Pentru a fi construibilă, parcela va respecta RGL Paleu privind lungimea frontului minima pentru locuinte
unifamiliale izolate si anume 14,00 m.
- Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietati
- Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatati nr. 119/2014.
- Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.
- Se vor asigura spati verzi in interiorul proprietatii, min. 20%

- Împrejmuiri: - împrejmuirile spre strada, vor fi transparente si pot fi opace spre proprietatile învecinate, cu inaltimea maxima de 2,5m, din care soclu de cca. 0,8m, partea superioara find realizata din elemente metalice sau plasă metalică si dublate cu gard viu.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESE: Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la EST, s-a dezmembrat deja o suprafaţa de aproximativ 130,0mp identificat cu nr. Cad cu nr. Cad 62718, în vederea largirii drumului cu nr. Cad 62718

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune de locuinţă unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Faţadele spre spaţiile publice
- vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.
- Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera
verde.
Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
- Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
- Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
- Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp..

Lucrarea a fost corelata cu PUZ-ul aprobat in zona cu HCL 214 din 28.11.2024.

Art.2- Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărari se incredinţează 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,
PANTEA OVIDIU-GEORGE

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.190/26.11.2025

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	26.11.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	26.11.2025	
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.14965.din.07.10.2025

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 07.10.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 07.10.2025, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.14964/07.10.2025 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. –PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel** și raportul de specialitate nr.14943/07.10.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii noiembrie, 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 P.U.Z. –PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel

Publicat la data de : 07.10.2025

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, 07.10.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 14964/07.10.2025 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 21.10.2025 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 –PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720**

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. 14964 din 07.10.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel

Văzând cererea cu nr. 14697 din 02.10.2025 adresata de domnul Petroj Marinel pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin prezenta documentatie se propune largirea drumurilor din arealul studiat la 9,00m profil transversal. Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.

In incinta se vor amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Se propun profile transversale pe strazile din arealul studiat dupa cum se pot observa pe plansa de reglementari 5U Reglementari cu profil transversal 7m in dreptulparcelei beneficiarului

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- S. teren care a generat P.U.Z. = 1362 mp P.O.T. maxim=25,00 %
- C.U.T.= 0,75
- Regim de inaltime = max. S+P+E
- Conditii de amplasare a constructiei in cadrul parcelei

Retrageri:

- Limita aliniament = min. 4,00 m Limita posterioara = min. 4,00 m Limita mejdie partea stanga = 2,00 m Limita mejdie partea dreapta = 2,00 m
- Accesul se va realiza din drumul public de la partea Estica a terenului.
- Pentru a fi construibilă, parcela va respecta RGL Paleu privind lungimea frontului minima pentru locuinte unifamiliale izolate si anume 14,00 m.
- Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietati
- Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatati nr. 119/2014.
- Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.
- Se vor asigura spati verzi in interiorul proprietatii, min. 20%

Împrejmuiri: - împrejmuirile spre strada, vor fi transparente si pot fi opace spre proprietatile învecinate, cu inaltimea maxima de 2,5m, din care soclu de cca. 0,8m, partea superioara find realizata din elemente metalice sau plasă metalică si dublate cu gard viu.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESE: Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la EST, s-a dezmembrat deja o suprafaţa de aproximativ 130,0mp identificat cu nr. Cad cu nr. Cad 62718, în vederea largirii drumului cu nr. Cad 62718

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

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

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

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

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

-Lucrarea a fost corelata cu PUZ-ul aprobat in zona cu HCL 214 din 28.11.2024.

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEŢUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 14963 din 07.10.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, documentație înaintată de beneficiar Petroj Marinel

Văzând cererea cu nr. 14697 din 02.10.2025 adresata de domnul Petroj Marinel pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720

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 P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin prezenta documentatie se propune largirea drumurilor din arealul studiat la 9,00m profil transversal. Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.

In incinta se vor amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Se propun profile transversale pe strazile din arealul studiat dupa cum se pot observa pe plansa de reglementari 5U Reglementari cu profil transversal 7m in dreptulparcelei beneficiarului

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- S. teren care a generat P.U.Z. = 1362 mp P.O.T. maxim=25,00 %
- C.U.T.= 0,75
- Regim de inaltime = max. S+P+E
- Conditii de amplasare a constructiei in cadrul parcelei

Retrageri:

- Limita aliniament = min. 4,00 m Limita posterioara = min. 4,00 m Limita mejdie partea stanga = 2,00 m Limita mejdie partea dreapta = 2,00 m
- Accesul se va realiza din drumul public de la partea Estica a terenului.
- Pentru a fi construibilă, parcela va respecta RGL Paleu privind lungimea frontului minima pentru locuinte unifamiliale izolate si anume 14,00 m.
- Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietati
- Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatati nr. 119/2014.
- Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.
- Se vor asigura spati verzi in interiorul proprietatii, min. 20%

Împrejmuiri: - împrejmuirile spre strada, vor fi transparente si pot fi opace spre proprietatile învecinate, cu inaltimea maxima de 2,5m, din care soclu de cca. 0,8m, partea superioara find realizata din elemente metalice sau plasă metalică si dublate cu gard viu.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESE: Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la EST, s-a dezmembrat deja o suprafaţa de aproximativ 130,0mp identificat cu nr. Cad cu nr. Cad 62718, în vederea largirii drumului cu nr. Cad 62718

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

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

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

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

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

-Lucrarea a fost corelata cu PUZ-ul aprobat in zona cu HCL 214 din 28.11.2024.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA PĂLEU
JUDEȚUL

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.14943 din. 07.10 202.5

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62719, 62720

Ca urmare a cererii cu nr. 14697 din 02.10.2025. adresate de **PETROJ MARINEL** cu domiciliul în Sc. -, Et.-, ap.-, cod postal - , e-mail- ,

pentru **P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN,** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 62719, 62720 în suprafață totală de 1362 mp situat în sat Paleu cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Paleu,.
Terenul aflat in studiu este localizat in partea vestica a localitatii Paleu; Parcela este accesibila din drum CAD 51603 si destinatia ei actuala este aceea de teren arabil in intravilan.
NORD – loturi de casa;
EST – drum CAD 51603
SUD – loturi de casa;
VEST – teren arabil;

2.Regim juridic - Situatia terenului: teren INTRAVILAN, conf. PUG
Dreptul de proprietate:
1) **PETROJ LUCIA**, casat. 2) **PETROJ MARINEL,** Conform extras de carte funciara **62720,**
1) **PETROJ LUCIA**, casat. 2) **PETROJ MARINEL,** Conform extras de carte funciara **62719.**
SARCINI: - nu sunt
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022)
DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D

3.Regimul economic
Folosința actuală:-
„ARABIL" - teren în suprafață de 681, identificat cu nr. Cad. **62720,** înscris în C.F. **62720.**
„ARABIL" - teren în suprafață de 681, identificat cu nr. Cad. **62719,** înscris în C.F. **62719**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L3** - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ.

4. Regimul tehnic
- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona functionala L3 - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.
L3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe bază de PUZ
- se admit autorizari de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.14943 din 07.10.2025

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică şi apă-canal se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea-prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESE: Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la EST, s-a dezmembrat deja o suprafaţa de aproximativ 130,0mp identificat cu nr. Cad cu nr. Cad 62718, în vederea largirii drumului cu nr. Cad 62718

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art 6. Lucrarea a fost corelata cu PUZ-ul aprobat in zona cu HCL 214 din 28.11.2024.

Achitat taxa de **100 lei**, conform Chitanţei nr. **8742** din **02 Octombrie 2025**

Tehnoredactat
But Alexandru-Şerban

L.S.....

ROMÂNIA
COMUNA PALEU
C/F 15304644
JUDEȚUL BIHOR

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

L.S...

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.14697 din 02.10 .....202.5

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul Petroș Marinel

C.N.P. _____ reprezentant al _____

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

str. _____, nr. _____, ap. ___, telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea Intocmire PUZ pentru construire locuință și împrejmuire teren

având destinația PUZ - locuințe

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat

pe strada _____, nr. ___, bl. ___, ap. ___, nr. TOPO / CAD 62719, 62720

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

Data	Semnătura
02.10.2025	

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

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 11813 din 25.08.2025 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 681 din 25.08.2025

În scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **PETROJ MARINEL**, cu domiciliul în [redacted] înregistrată cu nr. 11813 din 07.08.2025;

pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin C.F. 62720, 62719 cu nr. Cadastral 62720, 62719.

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: **intravilan** / ~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) **PETROJ LUCIA**, [redacted] 2) **PETROJ MARINEL**, Conform extras de carte funciara **62720**,
1) **PETROJ LUCIA**, [redacted] 2) **PETROJ MARINEL**, Conform extras de carte funciara **62719**.

SARCINI: - nu sunt

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022)
DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:
„ARABIL" - teren în suprafață de 681, identificat cu nr. Cad. **62720**, înscris în C.F. **62720**.
„ARABIL" - teren în suprafață de 681, identificat cu nr. Cad. **62719**, înscris în C.F. **62719**

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.

5. CE de urm -certificatul -dovada titlu extrasul de -

3. REGIMUL TEHNIC:
- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona funcțională I.3 - interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z sau P.U.D
I.3 - zona de locuințe propusă, cu trama stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
- suprafața parcele minim = 500 mp,
- front stradă – minim 14 metri.
Dezmembrarea terenului identificat cu CF-51503, în suprafață de 1500 mp categoria de folosință „ARABIL" a fost facută sub Interdictia temporara de construire pana la elaborare PUZ sau PUD, fără a avea la baza obținerea unui Aviz de Oportunitate, nu au studiu privind circulatiile.
Conform art. 30 din R.G.U., autorizarea executării parcelelor este permisă doar, pentru lucrările ce respectă următoarele condiții: adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.
UTILITĂȚI: Terenul nu dispune de utilități.
CIRCULAȚIA: Terenul identificat cu **CAD/CF- 62719** are acces auto și pietonal pe latura Estica din nr. Cad 62718, 51603 imobile formand DRUM proprietate publica com. Paleu
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.
Utilizari premise – construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere
Utilizari premise cu condiții
– sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, în zone de protecție a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de înalta tensiune , a construcțiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinație specială.
Utilizari interzise
– construirea pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
– construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice.
- Pe nu amplasament nu există construcții.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Ceauriu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea atentă a zonelor de deal.
Potrivit legii nr. 350/2001, Art. 47. - (3), lit. c) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 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 condițiile și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996, Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului), Ord. OMS nr 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, în scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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 că 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 Oportunitate
■ Avize Tehnice de racordare DEER/CAO
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Act care sa confere dreptul de a obtine 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-daca este cazul
☐ Aviz DEER – linie 20kv (etapa 1)

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ 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.....

REDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.....

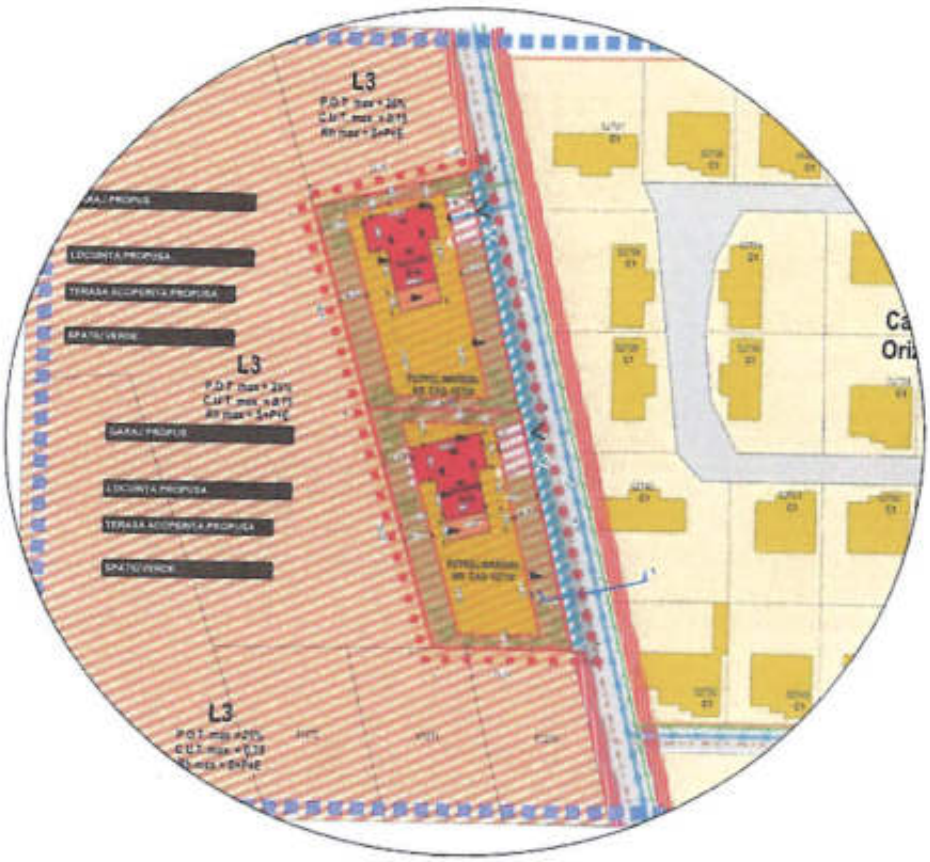
Achitat taxa de 7 lei, conform chitanței nr. **7978** din **10 septembrie 2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

S.C. MT ARHISTUDIO PROJECT S.R.L.
adresa: Oradea, Bihor
CUI: 43450432 ; J5/2299/15.12.2020
mail: mtstudiodem@gmail.com
tel: 0752 393 033 - arh. INDRIE Marius
0745 547 915 - arh. INDRIE Tania

Arh. INDRIE Marius Daniel
Arh. Urb. VERES Eugen
" INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN"
Comuna Plaeu, localitatea Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, judetul Bihor
Beneficiar: PETROJ MARINEL

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Comuna Paleu, localitatea Paleu, nr. cad. 62719, 62720, judetul Bihor



S.C. MT ARHISTUDIO PROJECT S.R.L.
adresa: Divina Comedia nr.2, Oradea, Bihor
CUI: 43450432 ; J5/2209/15.12.2020
mail: mtstudioarhi@gmail.com
tel: 0752 303 933 - arh. INDRIE Marius
0745 547 915 - arh. INDRIE Talita

Arh. INDRIE Marius Daniel
Arh. Urb. VERES Eugen
" INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN"
Comuna Plaeu, localitatea Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, judetul Bihor
Beneficiar: PETROJ MARINEL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea obiectivului de investitii: INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiarul studiului de urbanism: Petroj Marinel

Elaborator studiu de urbanism: MT ARHISTUDIO PROJECT SRL- arh. INDRIE Marius – urbanist VERES Eugen

Documentatie de urbanism: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.

Amplasament: Comuna Paleu, Localitatea Paleu, nr. Cad. 62719, 62720

Data elaborarii: Luna septembrie, anul 2025

1.2 OBIECTUL P.U.Z. –ULUI SI NECESITATEA ELABORARII LUI:

Planul de urbanism zonal – P.U.Z., stabileste reglementari specific pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, acoperind toate functiunile de locuire, servicii, productie, circulatie, utilitati, spatii verzi, institutii publice etc.

P.U.Z.- ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Unele prevederi ale P.U.Z -ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de relementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, Parcela care a generat P.U.Z. presupune realizarea parcelarii unui lot de teren in suprafata totala de 1362,00 mp. Se propune reglementarea terenului in vederea de construire locuinte unifamiliale si imprejmuire teren.

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se intocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicata, in urmatoarele conditii :

-Sunt prevazute prin planul urbanistic general (P.U.G).

-Sunt solicitate prin certificatul de urbanism.

-In vederea introducerii in intravilan a unor suprafete de teren, dupa aprobarea PUG-ului.

-Pentru justificarea unor interventii urbanistice, care nu se inscriu in prevederile unui P.U.G. aprobat.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism – P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea domnului Petroj Marinel.

Datele necesare intocmirii documentatiei au fost preluate din tema de proiectare furnizata de catre beneficiar, din documentatia cadastrala, studiul geotehnic si documentatiile de urbanism existente si aflate in vigoare (P.U.G. si RLU comuna Paleu).

Prin tema de proiectare se solicita reglementarea terenului in vederea construirii de locuinte cat si reglementarea privind circulatiile si echiparea edilitara din zona. Zona reglementata este formata din doua loturi de teren de cate 681,00 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul care a generat P.U.Z. se afla in intravilanul comunei Paleu, localitatea Paleu la Vest de cartierul Orizont, iar conform CF nr. 62719, 62720 are ca proprietar pe Petroj Marinel si Petroj Lucia.

Prin documentatia P.U.G. a comunei Paleu pentru amplasamentul studiat se observa ca situl studiat se afla in intravilanul localitatii Paleu , Zona propusa prin PUG Paleu este zona L3 - Zona de locuinte propusa cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Utilizari admise: Constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.

Utilizari admise cu conditionari: Sunt stabilite in zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ) pentru zonele construite protejate de interes local, in zone de protectie a drumurilor publice, a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune, a constructiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinatie speciala.

Utilizari interzise: Construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate; Construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

Caracteristici lotizare : Front la strada min. 14,00 m, Parcela cu suprafata minima de 500 mp;

POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75.

Asigurare minim 1 loc de parcare / parcela.

1.3SURSE DE DOCUMENTARE:

- Plan Urbanistic General Comuna Paleu;
- Suportul topografic;
- Studiul geotehnic;
- Studiu de oportunitate;

Lista studiilor de fundamentare, intocmite concomitant cu P.U.Z.:

-Aviz de oportunitate;

-Suport cadastral al parcelei;

-Ridicare topografica;

Date statistice si de amplasare:

Prin documentatia P.U.G. a comunei Paleu pentru amplasamentul studiat se observa ca situl studiat se afla in intravilanul localitatii Paleu , Zona propusa prin PUG Paleu este zona L3 - Zona de locuinte propusa cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Caracterul actual al zonei amplasamentului studiat se imbina perfect cu propunerea adusa in prezenta documentatie atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere urbanistic.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta cailor de comunicatie in arealul studiat, prezenta fortei de munca , precum si de configuratia topo-geografica a zonei.

Proiect de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

Din pacate dezvoltarea zonei s-a produs datorita factorului privat, majoritatea investitiilor din zona fiind de natura « privata ».

-Investitiile s-au executat in ceea ce priveste echiparea edilitara – reteaua de alimentare cu apa, retea de alimentare cu energie, urmeaza reteaua de canalizare. De asemenea urmeaza sa se modernizeze strazile din arealul zonei studiate.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

Date privind evolutia zonei

Caracterul actual al zonei amoplasamentului studiat se imbina perfect cu propunerea adusa in prezenta documentatie atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere urbanistic.

Potentialul de dezvoltare al zonei este confirmat de existenta cailor de comunicatie, prezenta fortei de munca , precum si de configuratia topo-geografica a zonei. Zona evolueaza din partea de Est spre Vest.

Astfel in decursul ultimilor ani s-a construit foarte mult in aceasta parte a localitatii datorita cresterii densitatii in zona metropolitana ZMO. Acest trend continua sa creasca, dovada fiind documentatia de fata.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:
Intreaga zona are un puternic caracter rezidential cu o dezvoltare urbanistica tip organica. Loturile de casa nu au o suprafata foarte mare, fiind loturi de marimi medii cu fronturi stradale cu dimensiuni variate. Reteaua stradala este in proces de dezvoltare si modernizare.

Potential de dezvoltare:

Potentialul de dezvoltare este unul ridicat, zona studiata fiind in mare parte neconstruita, dar echipata edilitar si usor accesibila.

De asemenea noile provocari de la nivelul politic si din punct de vedere demografic accentueaza potentialul de dezvoltare prin crearea de cerere ridicata de locuinte cat mai aproape de municipiul Oradea, care sa ofere pe langa proximitate si un spatiu exterior (curte).

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul este in partea de Nord-Vest a comunei Paleu, localitatea Paleu.

Zona studiata este incadrata intr-o zona cu destinatie propusa prin PUG cu functiune de locuire dar pe baza de documentatie de urbanism. Accesibilitatea terenului este realizata dinspre Sud-Est dinspre DJ 767F si mai apoi drumurile care deservesc strazi de folosinta locala.

Situarea si incadrarea amplasamentului in localitatea Paleu este prezentata in plansa 1/U, (plan de incadrare in zona) si 2-U Incadrare in PUG Paleu.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Amplasamentul studiat se incadreaza din punct de vedere al vecinatatilor intr-o zona in curs de dezvoltare, loturi care inca nu s-au lotizat, strazi care inca nu s-au modernizat; Astfel lotul studiat are in partea de Est - drum de acces, iar la Nord, Vest si Sud zone destinate pentru locuire - L3 pe baza de PUZ.

-Definirea masurilor de corectare a zonei pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, o data cu mentinerea elementelor favorizante :

- Zona studiata va avea un caracter de locuire si intregul ansamblu un aspect caracteristic activitatilor propuse.

-Asigurarea unor conditii superioare de viata standard, functional superior :

- Conditii de viata si munca, vor avea un caracter modern, respectandu-se normele de sanatate si igiena a muncii, conditiile de mediu si viata.

-Largirea infrastructurii : accese usoare, moderne, care sa respecte normativele rutiere.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

-Terenul studiat are o forma relativ regulata .Din punct de vedere al organizarii noilor investitii si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile este necesara sistematizarea verticala a terenului pe intreaga suprafata a acestuia.

- Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren, inundatii etc. Riscurile determinate de activitati poluante nu afecteaza amplasamentul.

- In zona nu sunt monumente ale naturii si nici monumente istorice.

2.4 CIRCULATIA:

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Legatura dintre soseaua existenta si zona aplasamentului studiat se face prin intermediul unor strazi de legatura care se vor moderniza, fiind propuse la un profil transversal de 7,00m, cu dublu sens de circulatie.

Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.

Circulatia si accesele auto si pietonal pe amplasamentul care a generat P.U.Z. se vor face din strada ce delimiteaza terenul la Est.

- Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public. Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In ceea ce priveste circulatia rutiera se desfasoara in conditii relativ normale , insa este nevoie de largirea strazii si modernizare strat carosabil.

De asemenea se impune realizarea circulatiei pietonale prin aceeasi masura de modernizare a strazilor de folosinta locala. Zona fiind in proces de dezvoltare si fiind neconstruita nu este dotata cu mijloace de transport public.

2.5 OCUPAREA TERENULUI:

Principalele caracteristici ale funcitunilor ce ocupa zona studiata:

Zona are un caracter predominant rezidential, o zona compusa din imobile cu regim mic de inaltime, dar zona inca este slab mobilata.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este foarte redus pe partea de Vest fata de drumul de acces, pe Partea de Est a drumului de acces se afla cartierul Orizont, un cartier de locuinte unifamiliale cu un POT propice celui de locuire.

Regimul de inaltime al acestor constructii este de maxim P+1E.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit al zonei este unul preponderant nou, cu aspect calitative medii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu cele vecine

Zona studiata este facil accesibila, si sunt in proximitate servicii publice.

Asigurarea de spatii verzi

In zona exista spatii verzi necontrolate cat si amenajate, pe domeniul public respectiv pe terenurile private .

Se vor asigura spatii verzi plantate controlat .

- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese(folosirea dalelor inierbate).

– de asemenea, in incinta sunt propuse spatii verzi, avand vegetatii inalte sau medii .

–Se vor asigura spatii verzi plantate controlat in proportie de 20,00% realizate prin plantatii.

Existenta unor riscuri natural in zona studiata sau in zone vecine:

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

Principalele disfunctionalitati

-Accesele carosabile ale zonei necesita modernizari;

-Accesele pietonale la teren lipsesc;

-Lipsesc dotari cum ar fi : piatete comune, spatii de intalniri publice, cladiri de invatamant gasindu-se doar in zona centrala a localitatii.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surs si retele pentru alimentarea cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale- dupa caz).

In prezent terenul beneficiaza de reteaua de alimentare cu apa si de retea alimentare cu energie electrica in proximitate.

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reteaua de canalizare.

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reteaua de alimentare cu gaz metan.

Se propun extinderi ale retelelor de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare.

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

Disfunctionalitati

Este necesarea realizarea retelei de canalizare menajera si pluviala pentru a spori confortul de locuire in zona.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Relatia cadrul natural-cadrul construit:

Este necesarea realizarea retelei de canalizare menajera si pluviala pentru a spori confortul de locuire in zona.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale : alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona:

Lipsa retelei de canalizare menajera si pluviala.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul

Evidentierea potenitalului balnear si turistic:

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Administratia impartaseste punctul de vedere al beneficiarului, la care se adauga si opinia cetatenilor care doresc o dezvoltare constanta si reala ce va produce o integrare fireasca a imobilelor propuse.

Propunerea de reglementare spre construire imobile rezidentiale, care a generat P.U.Z., potrivit legii va fi supusa consultarii publice in cadrul procedurilor de informare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Terenul studiat, are categoria de folosinta arabil conform documentatiei cadastrale.

Conform prevederile PUG Paleu, terenul studiat are o destinatie propusa corelata cu documentatia de fata - zona de locuinte

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:

Prin documentatia P.U.G. a comunei Paleu pentru amplasamentul studiat se observa ca situl studiat se afla in intravilanul localitatii Paleu , Zona propusa prin PUG Paleu este zona L3 - Zona de locuinte propusa cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

Utilizari admise: Constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.

Utilizari admise cu conditionari: Sunt stabilite in zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ) pentru zonele construite protejate de interes local, in zone de protectie a drumurilor publice, a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune, a constructiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinatie speciala.

Utilizari interzise: Construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate; Construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

Caracteristici lotizare : Front la strada min. 14,00 m, Parcela cu suprafata minima de 500 mp;

POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75.

Asigurare minim 1 loc de parcare / parcela.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Se vor mentiona posibilitatiile de valorificare ale cadrului natural : relationarea cu formele de relief, prezenta unor spatii plantate, construibilitatea si conditiile de fundare a terenului, adaptarea la conditiile de clima.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace :

Accesul direct la parcela, cu posibilitatea asigurarii si amenajarii de parcaje.

Deschiderea suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivelor investitiei;

Vecinatatea imediata a arterelor de circulatie;

- Zona va fi dotata cu utilitati care vor asigura prin extindere si bransare confortul, precum si posibilitatea realizarii a celorlalte dotari necesare unei bune locuiri.

-Terenurile propuse pentru amplasarea constructiilor, sunt construibile, fara amenajari.

-Nu exista fenomene de alunecari de teren.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI SI PREVEDEREA UNOR CIRCULATII NOI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor fundamentare se vor prezenta:

Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare, amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii; sensuri unice, semaforizari etc.

Prin prezenta documentatie se propune largirea drumurilor din arealul studiat la 7,00m profil transversal. Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.

In incinta se vor amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit.

Se propun profile transversale pe strazile din arealul studiat dupa cum se pot observa pe plansa de reglementari - 5-U Reglementari.

Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale – dupa caz

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz

Nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati).

Nu este cazul

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, amplasamentul care a generat P.U.Z., folosinta actuala arabil - curti constructii.

Reglementari propuse corelate cu directiile din PUG Paleu - L3:

- Zona de locuinta unifamiliale izolate;
- Suprafata minima = 500 mp;
- POT maxim = 25%;
- CUT maxim 0,75;
- Regim de inaltime - S+P+E;
- Retrageri:
- front - 4,00 m (pentru garaje - 6,00 m)
- spate - 4,00 m
- laterale - cumulat 4,00 m (2,00 m pe o latura)

In cadrul intregii zone studiate, nu numai pe terenul care a generat P.U.Z., se afla predominant terenuri propuse pentru functiunea de locuire prin PUZ si PUD

Caracteristici urbanistice propuse zona L3:

S. teren care a generat P.U.Z. = 1362,00 mp (doua loturi a cate 681,00 mp)

- Zona de locuinta unifamiliale izolate;
- Suprafata minima = 500 mp;
- POT maxim = 25%;
- CUT maxim 0,75;
- Regim de inaltime - S+P+E;
- Retrageri:
- front - 4,00 m (pentru garaje - 6,00 m)
- spate - 4,00 m
- laterale - cumulat 4,00 m (2,00 m pe o latura)

Accesul se va realiza dintr-un drum care se va largi cu 2,00m la un profil transversal de 7,00 m.

Prin propunerea de fata se propune reglementarea terenului cu nr. Cad. 62719, 62720, cu o suprafata totala de 1362,00 mp (doua loturi a cate 681,00 mp)

Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietatii.

Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.

Se vor asigura spatii verzi in interiorul proprietatii, min. 20%.

BILANT TERITORIAL EXISTENT - TEREN CU NR. CAD. 62719, 62720:

TEREN AFERENT	EXISTENT	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII –	0,00 MP	0,00
SPATII VERZI NEAMENAJATE	681,00 MP	100,00
ALEI PIETONALE	0,00 MP	0,00

ALEI CAROSABILE	0.00 MP	0.00
TOTAL	**681,00 mp**	**100**

BILANT TERITORIAL maxim admis - TEREN CU NR. CAD. 62719, 62720:

TEREN AFERENT	PROPUS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII –	170,25 mp	25,00
SPATII VERZI AMENAJATE, s. arabil	272,40 mp	20,00
ALEI PIETONALE	408,60 mp	30,00
ALEI CAROSABILE	340,50 mp	25,00
TOTAL	**681,00 mp**	**100**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin record la reteaua cu alimentare cu apa propusa spre a se extinde in zona studiata.

Evacuarea apelor

Se va realiza prin reteaua de canalizare cand aceasta se va extinde in zona, iar pana atunci se vor utiliza baizne vidanjabile.

Apele pluviale de pe intreaga suprafata vor fi preluate si folosite la intretinerea spatiului verde ce se va amenaja pe amplasament.

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin record la reteaua cu alimentare cu gaz, atunci cand aceasta se va extinde in zona.

Alimentare cu agent termic

In zona nu exista retea de termoficare, astfel ca se vor utiliza centrale pe gaz sau pompe de caldura pentru incalzirea constructiilor.

Alimentarea cu energie electrica

Asigurarea energiei electrice a obiectivului se propune a se realiza de la reteaua stradala de electricitate.

Gospodaria comunala

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selective controlat, in pubele cu capac, amplasate pe platform betonate.

Imprejmuirea

Terenul care a generat PUZ-ul de fata, va fi imprejmuit fata de domeniul public.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari):

Nu este cazul

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Nu este cazul

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi,vor fi amenajate cu vegetatie scunda, medie si inalta.

Pe langa spatiile verzi rezultate se vor folosi dale inierbate pentru agrementarea parcarilor.

Astfel, se va ajunge la o suprafata de 272,40 mp spatii verzi adica - 20,00% din suprafata unui lot.

Avantajul acestor dale vine in intampinarea necesitatii de a mari suprafata zonei verzi si de a asigura o buna drenare a apelor de ploaie ajunse pe proprietate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:

Nu este cazul.

Refacerea piesagistica si reabilitarea urbana:

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear:

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:

Se propune modernizarea strazilor din arealul studiat, realizarea circulatiei pietonale prin realizarea de trotuare, si nu in ultimul rand se propune realizarea retelei de canalizare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Obiectivele de utilitate publica prevazute in documentatia PUZ vor fi dotarile retelelor edilitare si racordul la acestea.

4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Prin realizarea acestei investitii se va mari fondul nou construit in ceea ce priveste locuirea.

Categoriile principale de investitie:

Crearea de noi locuinte la standarde moderne, in conformitate cu normele in vigoare.

Prin realizarea obiectivului propus se va imbunatati aspectul zonei atat prin prezenta cat si prin functionalitate, aducandu-se zonei un plus in ceea ce priveste diversificarea ofertei si extinderea bazei de locuire a zonei si implicit a comunei Paleu.

Intocmit:
Urb. VERES Eugen

Intocmit:
arh. Indrie Marius

S.C. MT ARHISTUDIO PROJECT S.R.L.
adresa: Dimitrie Cantemir nr.2, Oradea, Bihor
CUI: 43460432 | J5/2299/15.12.2020
mail: mtarhistudio@gmail.com
tel: 0752 393 933 - arh. INDRIE Marius
0745 547 915 - arh. INDRIE Tabita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in vederea aplicarii acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona studiata prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

I.2.BAZA LEGALA A ELABORARII:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

-Reglementarile cuprinse in PUG comuna Paleu, pentru zona ce se face obiectul PUZ.
-Legea privind autorizarea executării construcţiilor – nr. 50-1991, modificată şi completată cu Legea 261-2009 şi OG – 214-2008;
-Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;
-Legea administraţiei publice locale – nr. 69-1991 republicată;
-Legea privind circulaţia juridică a terenurilor – nr. 54-1998;
-Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare – nr.7-1996;
-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;
-Legea privind calitatea în construcţii – nr.10-1995;
-Legea privind protecţia mediului – nr.137-1995 republicată;
-Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82-1998;
-Legea apelor nr. 107-1996;
-Legea privind zonele protejate nr.5-2000;
-Legea privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;
-Legea privind regimul concesiunii – nr. 219-1998;
-Legile privind aprobarea secţiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional;
-Codul Civil;
-Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
-Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525 - 27 iun. 1996;
-Odrin nr. 176/N/16 august 2000 – "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" - GM – 010 – 2000; -Ordin nr. 21/N/10.04.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;
-Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare.

I.3.DOMENIUL DE APLICARE:

Arh. INDRIE Marius Daniel
Arh. Urb. VERES Eugen
" INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN"
Comuna Plaeu, localitatea Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, judetul Bihor
Beneficiar: PETROJ MARINEL

Prezenta documentatie de urbanism – P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea domnului Petroj Marinel.

Datele necesare intocmirii documentatiei au fost preluate din tema de proiectare furnizata de catre beneficiar, din documentatia cadastrala, studiul geotehnic si documentatiile de urbanism existente si aflate in vigoare (P.U.G. si RLU comuna Paleu).

Prin tema de proiectare se solicita reglementarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale cat si reglementarea privind circulatiile si echiparea edilitara din zona.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul care a generat P.U.Z. se afla in intravilanul comunei Paleu, localitatea Paleu la Vest de cartierul Orizont, iar conform CF nr. 62719, 62720 are ca proprietar pe Petroj Marinel si Petroj Lucia.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

II.4.1. Terenuri agricole din extravilan:

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa doar ulterior parcurgerii etapei de introducere in intravilan pe baza de PUZ. In cazul de fata nu este cazul, datorita faptului ca terenul este in intravilan in momentul de fata.

II.4.2. Zonele cu valoare piesagistica si zonele naturale protejate:

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect *arhitectural – conformare şi amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică*, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (al vegetaţiei mature şi sănătoase) şi a echilibrului ecologic.

II.4.3. Zonele construite protejate:

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

II.5.1. Siguranta in constructii:

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

II.5.2. Expunerea la riscuri naturale:

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

II.5.3. Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

II.5.4. Asigurarea echiparii edilitare:
Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

II.5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor:
Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

II.5.6 Procentul de ocupare a terenului:
În cazul prezentului regulament, POT şi CUT se stabilesc astfel:
Pentru zona L3
POT maxim admis = max.25 %
CUT maxim admis = 0,75

II.5.7 Lucrari de utilitate publica:
Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

II.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:
II.6.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
Cladirile se vor amplasa fata de aliniament la min. 4,00 m fata de strada de acces, strada care va avea profil de 7,00 m (strada de Est). Pentru garaje, retragerea de la aliniamentul stradal va fi de 6,00 m.

II.6.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:
Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condiţiilor de protecţie faţă de incendii sau altor norme tehnice specifice.
Zona edificabilă propusă pe terenul care a generat PUZ, Constructiile se vor retrage cu 2,00 m fata de mejdiile laterale.
Retragerea posterioara va fi de minim 4,00 m.

II.6.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
Clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanţă egala cu inaltimea cladirii inalte / 2 sau de min. 3m.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:
II.7.1. Accese obligatorii:
Pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică.
Pentru strada de acces care delimiteaza terenul studiat la Est, s-a dezmembrat deja o suprafata de aproximativ 130,00 mp in vederea largirii drumului si anume nr. Cad 62718.
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;
- staţionarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcţii – reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spaţii de circulaţie şi deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA:
II.8.1. Conditii de echipare edilitara obligatorii:
Obiectivul va fi racordat la reţelele tehnico-edilitare publice atunci cand se vor extinde în zonă.
Toate branşamentele electrice şi telefonice vor fi subterane - pentru toate branşamentele se va ţine seama de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de apele freatice - deşeurile se vor depozita în containere metalice, dispuse în spaţii protejate.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII:

II.9.1. Caracteristici ale parcelelor:

Pentru a fi construibilă, parcela va respecta RGL Paleu privind lungimea frontului minima pentru locuinte unifamiliale izolate si anume 14,00 m si o suprafata minima de 500,00 mp.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

II.10.1. Conditii generale:

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime si diametrul tulpinii peste 15cm;

Se va asigura min. 20% spatiu verde amenajat.

II.10.2. Imprejmuiri:

Împrejmuiri: - împrejmuirile spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,5m, din care soclu de cca. 0,8m, partea superioară fiind realizată din elemente metalice sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE:

Caracteristici urbanistice zona L3

S. teren care a generat P.U.Z. = 1362 mp

P.O.T. maxim = 25,00 %

C.U.T. = 0,75

Regim de inaltime = max. S+P+E

Conditii de amplasare a constructiei in cadrul parcelei

Retrageri:

Limita aliniament = min. 4,00 m

Limita posterioara = min. 4,00 m

Limita mejdie partea stanga = 2,00 m

Limita mejdie partea dreapta = 2,00 m

Accesul se va realiza din drumul public de la partea Estica a terenului.

Pentru a fi construibilă, parcela va respecta RGL Paleu privind lungimea frontului minima pentru locuinte unifamiliale izolate si anume 14,00 m.

Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietatii.

Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.

Se vor asigura spatii verzi in interiorul proprietatii, min. 20%.

BILANT TERITORIAL EXISTENT - TEREN CU NR. CAD. 62719, 62720:

TEREN AFERENT	**EXISTENT**	**%**
ZONA PENTRU CONSTRUCTII –	0,00 MP	0,00
SPATII VERZI NEAMENAJATE	681,00 MP	100,00
ALEI PIETONALE	0,00 MP	0,00
ALEI CAROSABILE	0,00 MP	0,00
TOTAL	**681,00 mp**	**100**

BILANT TERITORIAL maxim admis - TEREN CU NR. CAD. 62719, 62720:

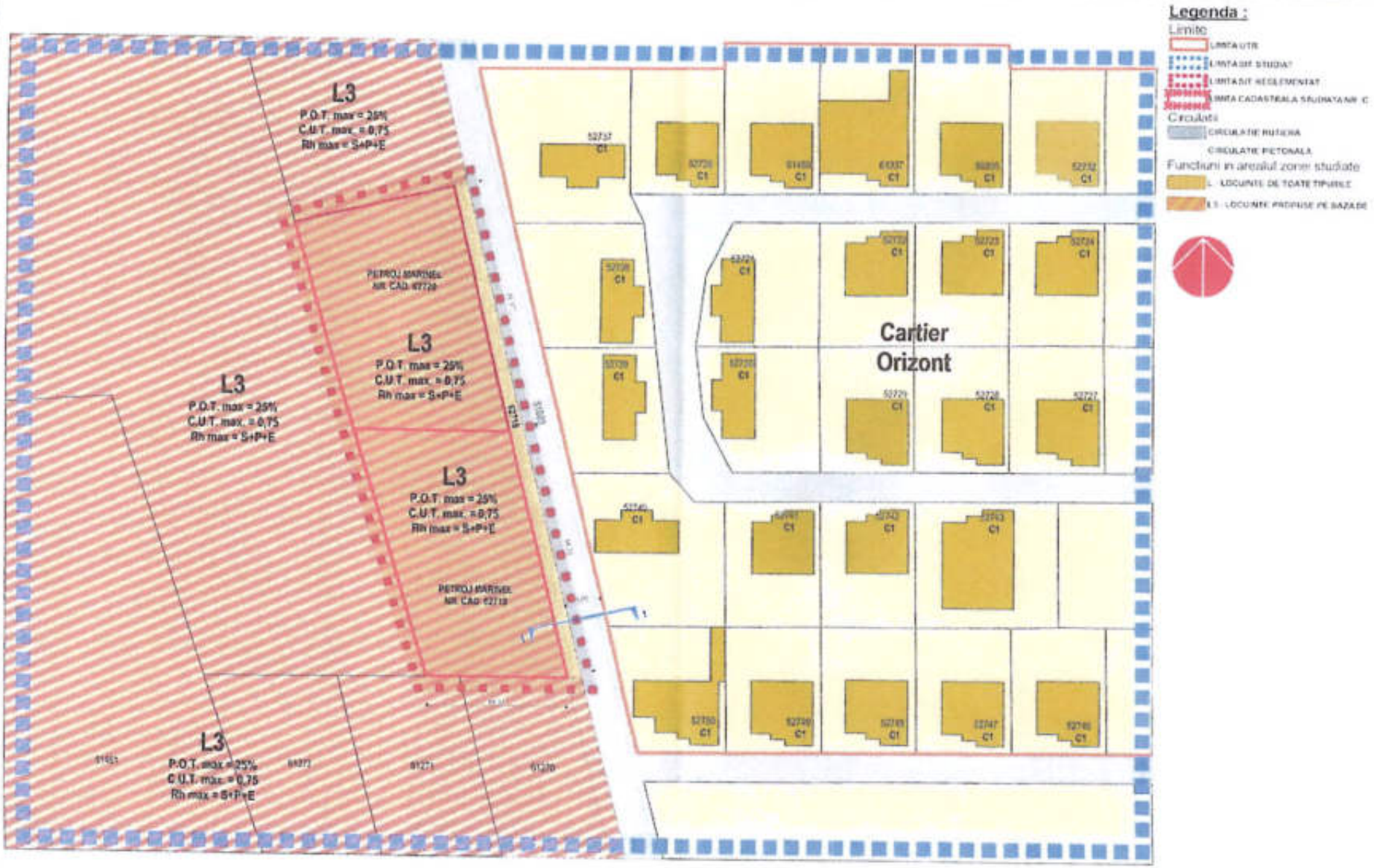
S.C. MT ARHISTUDIO PROJECT S.R.L.
studio arhitectură
Adresa: Dimitrie Cantemir nr.2, Oradea, Bihor
CUI: 43468432 | J5 2299/15.12.2020
mail: mtstudioarh@gmail.com
tel: 0752 390 933 - arh. INDRIE Marius
0745 547 915 - arh. INDRIE Tabita

Arh. INDRIE Marius Daniel
Arh. Urb. VERES Eugen
" INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN"
Comuna Plaeu, localitatea Paleu, nr. Cad. 62719, 62720, judetul Bihor
Beneficiari: PETROJ MARINEL

TEREN AFERENT	PROPUS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII –	170,25 mp	25,00
SPATII VERZI AMENAJATE, s. arabil	272,40 mp	20,00
ALEI PIETONALE	408,60 mp	30,00
ALEI CAROSABILE	340,50 mp	25,00
TOTAL	**681,00 mp**	**100**

Intocmit:
Urb. VERES Eugen

Intocmit:
arh. Indrie Marius


L3
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max. = 0,75
Rh max = S+P+E
L3
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max. = 0,75
Rh max = S+P+E
L3
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max. = 0,75
Rh max = S+P+E
L3
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max. = 0,75
Rh max = S+P+E
PETROLI MARISEL
NR. CAD. 62720
PETROLI MARISEL
NR. CAD. 62719
Cartier
Orizont
Legenda :
Limite
LIMITA UTR
LIMITA DE STUDIU
LIMITA DE REGLEMENTARI
LIMITA CADASTRALA STUDIATA NR. C
Circulatii
CIRCULATIE RUTIERA
CIRCULATIE PIETONALA
Functiuni in arealul zonei studiate
L - LOCUINTE DE TOATE TIPURILE
L1 - LOCUINTE PROPUSE PE BAZA DE