ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 194 din 26.11.2025
privind aprobarea P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398, documentație înaintată de beneficiar SOMOGYI LUDOVIC

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.11170 din 24.07.2025, referatul de aprobare nr. 11240 din 28.07.2025 și proiectul de hotărâre nr. 11241 din 28.07.2025

Văzând cererea cu nr. 11067 din 22.07.2025 adresata de domnul Somogyi Ludovic pentru aprobarea P.U.Z.-_INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 13966/22.09.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398"

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 11 voturi „pentru", 0 voturi„împotrivă" si 2 voturi „abținere"(dl Sferlea Big Cristian și dna Erbașu Mihaela)
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă P.U.Z.- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398 în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ: INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN si reglementarea terenului pentru construire o singura locuinta și servicii completare locuirĭi, reglementare profile drumuri de acces. , a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L -locuire și servicii** complementare locuirii

2.REGLEMENTARI :
Reglementări: Intravilan, POTmax-35,0%, CUTmax=1,0;Regim de inaltime max-S(D)+P+E(M) cu Hmax.=12,0m, limita de implantare fafa de aliniament -min.6,0m, retrageri laterale si retragere posterioara-min.6,0m cu respectare OMS 119/2014; imprejmuire la strada-max 2,0m, cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021poarta de acces va fi de min.6,0m; parcarile se vor realiza in interiorul incintei; parcarile în incinta, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; anexele se vor amplasa cu respectare prevederi cod civil; spatii verzi amenajate conform HC 525/1996-min-30% din suprafafa lotului, conform Plansei U-03-Reglementări urbanistice, întocmita de catre SC TERM SRL, arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE :

-Accesul pietonal si auto din drumul public cu nr. cadastral 58398 care se reglementează pentru un profil transversal de 9,0m în dreptul amplasamentului. Se reglementează drumul de exploatare nr. topo 2019 din nord pentru un profil transversal de 12,0m în dreptul amplasamentului.

-Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.

-Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

-Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Parcela nu dispune de utilitati. În zona exista alimentare cu energie electrica si apă potabila - -se vor face extinderi de retele pe cheltuiala beneficiarului; până la extinderea retelei de apa se va folosi put forat, canalizare prin bazin vidanjabil până la extinderea retelelor de canalizare; caldura prin sisteme proprii, inclusiv folosirea energiei solare; apele pluviale vor fi conduse în rezervoare de apa; telecomunicatii-prin intermediul retelelor de telefonie mobilă; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

-Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.
-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.
-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.
-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.
-Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

- Instituţia Prefectului-Judeţul Bihor;
- Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
- Compartimentului Urbanism
- Afişare pe site-ul propriu
- La dosar

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
PANTEA OVIDIU-GEORGE

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.194/26.11.2025

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.13966..din..22.09.....2025

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.09.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.09.2025, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11241/28.07.2025 privind aprobarea **P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398, documentație înaintată de beneficiar Somogyi Ludovic** și raportul de specialitate nr.11170/24.07.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii octombrie, anul 2025.

Viceprimar,
Sferlea-Big Cristian-Mircea

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398, documentație înaintată de beneficiar Somogyi Ludovic

Publicat la data de : 22.09.2025

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, 22.09.2025 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398.**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11241/28.07.2025 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 22.10.2025 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 aprobarea P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398**

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. 11241 din 28.07.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398., documentație înaintată de beneficiar SOMOGYI LUDOVIC

Văzând cererea cu nr. 11067 din 22.07.2025 adresata de domnul Somogyi Ludovic pentru aprobarea P.U.Z.-_INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398

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 PUZ- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Uileacu de Munte nr. CAD/CF- 58398, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE: INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN si reglementarea terenului pentru construire o singura locuinta și servicii completare locuirii, reglementare profile drumuri de acces. , a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte.-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L -locuire și servicii** complementare locuirii

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementări: Intravilan, POTmax-35,0%, CUTmax=1,0;Regim de inaltime max-S(D) +P+E(M) cu Hmax.=12,0m, limita de implantare fafa de aliniament -min.6,0m, retrageri laterale si retragere posterioara-min.6,0m cu respectare OMS 119/2014; imprejmuire la strada-max 2,0m, cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021poarta de acces va fi de min.6,0m; parcarile se vor realiza in interiorul incintei; parcarile în incinta, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; anexele se vor amplasa cu respectare prevederi cod civil; spatii verzi amenajate conform HC 525/1996-min-30% din suprafafa lotului, conform Plansei U-03-Reglementări urbanistice, întocmita de catre SC TERM SRL, arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul pietonal si auto din drumul public cu nr. cadastral 58398 care se reglementează pentru un profil transversal de 9,0m în dreptul amplasamentului. Se reglementează drumul de exploatare nr. topo 2019 din nord pentru un profil transversal de 12,0m în dreptul amplasamentului.

- Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.

- Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor

publice direct prin servitute.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire,
eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Parcela nu dispune de utilitati. În zona exista alimentare cu energie electrica si apă potabila - se vor face extinderi de retele pe cheltuiala beneficiarului; până la extinderea retelei de apa se va folosi put forat, canalizare prin bazin vidanjabil până la extinderea retelelor de canalizare; caldura prin sisteme proprii, inclusiv folosirea energiei solare; apele pluviale vor fi conduse în rezervoare de apa; telecomunicatii-prin intermediul retelelor de telefonie mobilă; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

Inițiator,
VICEPRIMAR,
SFERLEA-BIG CRISTIAN-MIRCEA

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11170 din 2407 2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 11067 din 22.07.2025, proiect intocmit de arh. IOAN DAN I.COSTA., specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 469 din 23.08.2024, eliberat dePrimaria Comunei Paleu, la initiativa lui **SOMOGYI LUDOVIC**, cu

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 58398** aprobarea:

P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: Folosința actuală:terenul C.F./Cad **58398**, în suprafață de **36.600** mp, categoria de folosință **„ARABIL"**

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: **CAD/CF - 58398-** EXTRAVILAN TOTAL

2.REGIM JURIDIC

SITUAREA IMOBILULUI: total extravilan conf. PUG Paleu, conform extrasului de Carte Funciară **58398**

DREPTUL DE PROPRIETATE **Somogyi Ludovic și soția Somogyi Timea-Judit**, conform extrasului de Carte Funciară **58398**,

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

- nu sunt

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

terenul cu numarul cadastral **58398** este domeniu privat al SOMOGYI LUDOVIC si sofia SOMOGYI TIMEA-JUDIT, având categoria de folosintă arabil în extravilan în suprafată totala de 36600,0mp, find delimitat la S si V- de drum public cu nr. cadastral 57661, la N de drum de exploatare cu nr. topo 2019, la E-de teren arabil în extravilan. Accesul se realizeaza din drumul public cu nr.cadastral 57661 si drumul de exploatare cu nr.topo 2019.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

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

Terenul identificat cu CAD/CF-58398 – total în EXTRAVILAN

5.ACCESUL -Pentru terenul identificat cu nr cad 58398 se învecinează cu terenul identificat cu CA/CF-58398 în proprietatea Comunei Paleu categoria de folosință DRUM

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilitate publică, de nici un tip.

Exista posibilitatea de extindere de retele de utilitati de tip alimentare cu energie electrică, apa potabila și canal menajer, gaze naturale, cablu TV/ internet.

Nota: (Extinderea de retele care nu sunt cuprinse în programul de dezvoltare se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.)

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Certificat de Urbanism - nr. 469 din 23.08.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu
- Intenție elaborare **P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII** judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.** aprobat cu HCL nr.243 din 19.12.2024
- Aviz de Oportunitate nr. 03 din 29.01.2025 eliberat de Primaria Comunei Paleu
- Aviz Drumuri Comunale nr. 30 din 27.02.2025
- Aviz de coexistenta CAO nr. 49243 din 10.12.2024
- Aviz de amplasament favorabil DEER nr. 6020241111915/05.12.2024
- Notificare privind asistenta de specialitate de sănătate publica Nr. 462/II.A/ 25.11.2024
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 567 din 03.04.2025
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltarii Rurale Nr. 200 din 11.04.2025
- Aviz ANIF nr. 359 din 29.11.2024
- Studiu Pedologic nr. 546 din 28.11.2024
- Aviz Favorabil Ministerul Culturii nr. 3 / U/ 17.01.2025
- Aviz Agenția pentru protecția mediului nr. Inreg 21451 / 6725 / I.V./ 09.12.2024
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.3205 din 19.06.2025 și etapa II nr.7996 din 19.06.2025 pentru **P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII** judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**
- Plan de actiune
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania OP 23 din 17.04.2025 Banca Transilvania - CID ARHITECT DAN COSTA SRL.
- Avizul Arhitectului Șef nr 61 din sedinta CTUAT din data 18.07.2025, înregistrată cu nr.20464 / 18.07.2025 eliberat de Consiliul Judetean Bihor.

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin PUZ se propune: INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN si reglementarea terenului pentru construire o singura locuinta și servicii completare locuirîi, reglementare profile drumuri de acces. ,

a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte.-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L -locuire și servicii** complementare locuirii

P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementări: Intravilan, POTmax-35,0%, CUTmax=1,0;Regim de inaltime max-S(D)+P+E(M) cu Hmax.=12,0m, limita de implantare fafa de aliniament -min.6,0m, retrageri laterale si retragere posterioara-min.6,0m cu respectare OMS 119/2014; imprejmuire la strada-max 2,0m, cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021poarta de acces va fi de min.6,0m; parcarile se vor realiza in interiorul incintei; parcarile în incinta, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; anexele se vor amplasa cu respectare prevederi cod civil; spatii verzi amenajate conform HC 525/1996-min-30% din suprafafa lotului, conform Plansei U-03-Reglementări urbanistice, întocmita de catre SC TERM SRL, arh. IOAN DAN COSTA.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul pietonal si auto din drumul public cu nr. cadastral 58398 care se reglementează pentru un profil transversal de 9,0m în dreptul amplasamentului. Se reglementează drumul de exploatare nr. topo 2019 din nord pentru un profil transversal de 12,0m în dreptul amplasamentului.

- Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în cadrul prezentului document.
- Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. UTILITATI PROPUSE- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA:

Parcela nu dispune de utilitati. În zona exista alimentare cu energie electrica si apă potabila - se vor face extinderi de retele pe cheltuiala beneficiarului; până la extinderea retelei de apa se va folosi put forat, canalizare prin bazin vidanjabil până la extinderea retelelor de canalizare; caldura prin sisteme proprii, inclusiv folosirea energiei solare; apele pluviale vor fi conduse în rezervoare de apa; telecomunicatii-prin intermediul retelelor de telefonie mobilă; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi

preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII
judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul Uileacu de Munte **nr. CAD/CF- 58398.**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

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

L.S.

Achitat taxa de 150 lei, conform chitanței nr. 7078 din 24 iulie 2025

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11067 **din** 22.07.2025

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul SOMOGYI LUDOVIC

C.N.P [redacted] reprezentant al _____

cu domiciliul / sediul în județul _____ mun. / oraș / com. _____

pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în ședința Consiliului Local** a documentației de urbanism * PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ȘI SERVICII

având destinația _____ identificata cu nr. CF 58398, nr.CAD 51394

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU

sat VICEAGU DE JOS pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....

Scopul completării.....

Data

22.07.2025

Semnătura

[redacted]

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

*** Documentatia se va depune insotita de suport digital (CD / DVD) care sa contina TOT ceea ce exista in dosarul depus (scanare piese desenate si scrise, acte, avize, memorii, toate cu stampilate conform cu originalul) Planele aferente PUZ/ PUD in coordonate stereo 70 in fomat DWG.**

SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primaria Comunei Paleu, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136/2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă, semnata și datată, depusă la sediul instituției.

Direcţia Arhitect Şef
Nr.20464 / 18.07.2025

Ca urmare a cererii adresate de **SOMOGYI LUDOVIC** cu domiciliul/sediul*2) în judeţul /comuna bl., sc., et. , ap., telefon/fax ., e-mail, înregistrată la nr.20464 din 09.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 61 din şedinţa CTUAT din data 18.07.2025

pentru Planul urbanistic zonal 3) **Introducere în intravilan pentru funcţiune de locuire şi servicii,** generat de imobilul *4) cu nr.cadastral 58398 în suprafaţă totală de 36600,0mp, sat UILEACU DE MUNTE, comuna PALEU, Jud.Bihor

Iniţiatori: **SOMOGYI LUDOVIC şi SOMOGYI TIMEA-JUDIT**

Proiectant: arh. IOAN DAN I.COSTA., specialist cu drept de semnătură RUR: D.E.

1. Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: terenul cu numărul cadastral 58398 este domeniu privat al SOMOGYI LUDOVIC şi soţia SOMOGYI TIMEA-JUDIT, având categoria de folosinţă arabil în extravilan în suprafaţă totală de 36600,0mp, fiind delimitat la S şi V– de drum public cu nr. cadastral 57661, la N de drum de exploatare cu nr. topo 2019, la E-de teren arabil în extravilan. Accesul se realizează din drumul public cu nr.cadastral 57661 şi drumul de exploatare cu nr. topo 2019.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: teren arabil extravilan

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. Propuse: TRUP Uileacu de Munte-zonă de locuinţe şi servicii complementare locuirii

Terenul studiat cu nr.cadastral 58398, este teren extravilan, având suprafaţa totală de 36600,mp, categoria de folosinţă arabil. Se propune introducerea terenului în intravilan şi reglementarea terenului pentru construire o singură locuinţă şi servicii completare locuirii, reglementare profile drumuri de acces. **Reglementări: Intravilan, POTmax.-35,0%, CUTmax.=1,0; Regim de înălţime max.-S(D)+P+E(M) cu Hmax.=12,0m, limită de implantare faţă de aliniament-min.6,0m, retrageri laterale şi retragere posterioară-min.6,0m cu respectare OMS 119/2014; împrejmuire la stradă–max.2,0m, cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021poată de acces va fi de min.6,0m; parcările se vor realiza în interiorul incintei; parcările în incintă, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; anexele se vor amplasa cu respectare prevederi cod civil; spaţii verzi amenajate conform HG 525/1996-min.30% din suprafaţa lotului, conform Planşei U-03–Reglementări urbanistice, întocmită de către SC TERM SRL., arh. IOAN DAN COSTA.**

- circulaţii şi accese: Accesul pietonal şi auto din drumul public cu nr. cadastral 58398 care se reglementează pentru un profil transversal de 9,0m în dreptul amplasamentului. Se reglementează drumul de exploatare nr. topo 2019 din nord pentru un profil transversal de 12,0m în dreptul amplasamentului.

- echipare tehnico-edilitară: Parcela nu dispune de utilităţi. În zonă există alimentare cu energie electrică şi apă potabilă – se vor face extinderi de reţele pe cheltuiala beneficiarului; până la extinderea reţelei de apă se va folosi puţ forat; canalizare prin bazin vidanjabil până la extinderea reţelelor de canalizare; căldură prin sisteme proprii, inclusiv folosirea energiei solare; apele pluviale vor fi conduse în rezervoare de apă; 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.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 18.07.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. **După aprobare PUZ, conform art.47^1din Legea 350/2001, primăria PALEU va transmite HCL de aprobare PUZ însoţită de documentaţia de aprobare către OCPI Bihor în vederea actualizării suprafeţei din intravilan.**

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, **dovada reglementării drumului de acces cu nr. cadastral 57661 pentru un profil de 9,0m şi a drumului din nord, stradă necadastrată, nr.topo 2019 la profil de 12,0m în dreptul parcelei, Lot.nr.1=1740,0m teren care va trece în domeniul public al Comunei Paleu cu categoria de folosinţă drum.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.469 din 23.08.2024, emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect şef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit 3 ex
Taxă 1X nr.803WO/07.07.2025

S.C. TERM S.R.L.
Oradea B-dul Dacia nr. 36
Județul:Bihor

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : PUZ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE ȘI SERVICII
Comuna Paleu sat Uileacu de Munte
nr.cad.58398

Beneficiar : SOMOGYI LUDOVIC și SOMOGYI TIMEA JUDIT

Proiectant : S.C. TERM S.R.L.

Data elaborării : *august 2024*

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 61 DIN 18.09.2025
ARHITECT ȘEF,
.....

1.2.Obiectul PUZ :

În urma temei program acordate între proiectant si beneficiar , s-a concretizat obiectul prezentei lucrări , care constă în INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU FUNCȚIUNEA LOCUIRE ȘI SERVICII, pe terenul situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte nr.cad.58398, județul Bihor.

PLANUL URBANISTIC ZONAL SE INTOCMESTE in conformitate cu legislatia din domeniu , în vigoare, cu preponderentă Ordinul MLPAT176/N/2000 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000,**Legea nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, O.U 100/2016.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitătii pentru zona studiată:

Programul de dezvoltare al localitătii este concretizat în Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism existente. În conformitate cu Certificatul de urbanism NR. 469 DIN 23.08.2024 eliberat de Primăria Comunei Paleu, perimetrul studiat se găseste în extravilanul localității.

Situația actuala :

Terenul luat în studiu are suprafata totala de de 36 600,00 mp și se găsește în extravilan.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

Terenul luat studiat se află în teritoriul administrativ al comunei Paleu sat Uileacu de Munte.

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

-PLAN URBANISTIC GENERAL al localității
-Regulamentul local de urbanism faza RLU

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ :

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

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Elementele de regulament ale prezentului PUZ se vor stabili în concordantă cu cerintele unei zone cu destinatia locuințe.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1.EVOLUTIA ZONEI :

Date privind evolutia zonei :

Comuna Uileacu de Munte s-a înființat în anul 1210, prin aducerea de către Episcopatul Oradiei a coloniștilor care au populat ținuturile pustiite de tătari și turci. Până în anul 1792 localitatea avea denumirea de „Uileacu de Paleu", care provine din înfrățirea celor două localități. După acest an cele două localități se despart având numele de Uileacu de Munte deoarece era înconjurată de munți.

Potential de dezvolatre:

Potentialul de dezvolate al localitătii este moderat.

Resursele de muncă principale sunt cele de pe plan local , respectiv activitătile de servicii, mica industrie , activitati agricole de toate tipurile si cele economice. Este foarte benefică vecinătatea cu municipiului Oradea, deoarece accesul este facil.

O problemă care influentează potentialul de dezvoltare al localitătii o constituie raportul numărului de locuitori apti si pregătiti pentru diverse activităti, si posibillitătile concrete de a profesa în domeniu .

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pozitia zonei fată de intravilanul localitătii :

Zona luată în studiu se află în extravilanul localității.

Vecinătătile terenului sunt :

- la nord - terenuri agricole proprietate privata a persoanelor fizice si drum de acces
- la sud -terenuri agricole proprietate privata a persoanelor fizice si drum de acces
- la vest -terenuri agricole proprietate privata a persoanelor fizice si drum de acces
- la est -terenuri agricole proprietate privata a persoanelor fizice

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :

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

Relieful localitătii are configuratia de câmpie cu zonă submontană.

Nu avem retea hidrografică pe terenul studiat.

Referitor la climă si conditiile geotehnice mentionăm că localitatea se integrează conditiilor de climă caracteristice vestului tării, acela de temperat continental cu patru anotimpuri.

2.4.CIRCULATIA :

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

În cadrul localitătii , circulatia se face pe căi rutiere ,respectiv DJ și DC si unele ramificatii spre satele învecinate.

Pentru circulatia pietonală , în prezent există în cadrul intravilan al localitătii străzi cu trotuare.

Transportul călătorilor se face cu autobuze si mijloace proprii , autoturisme si microbuze, precum şi regia judeteană de transport cu autobuzul.

Accesul la perimetrul studiat se va realiza din drumuri de acces limitrofe.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent , zona studiată are categoria de folosință definită de arabil în extravilan.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit :

Teritoriul este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul .

Asigurarea cu spatii verzi:

Se impune amenajarea unor zone de spatii verzi în procent de minim 20 % ,avîndu-se în vedere caracteru rural al zonei.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Conform adresei ISU înregistrată la Primaria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2018 reiese faptul că această comună Paleu este predispusă cu posibilitate medie/mare de producere a alunecarilor de teren. În acest sens, proprietarul terenului studiat are obligația să respecte legislația din domeniu cu referire la acest aspect și să întocmească toate studiile și expertizele necesare impuse.

Principalele disfuctionalităti:

Nu putem discuta despre disfunctionalităti majore.Putem aminti intravilanurile tangente , legate prin căi de comunicatie precare, care se cer modernizate si extinse.

2.6.EHIPAREA EDILITARĂ :

Stadiul echipării edilitare a zonei , în corelare cu infrastructura localităţii (debite si retele de distributie apă potabilă, retele de canalizare , retele de transport energie electrică, retele de telecomunicatie,surse si retele alimentare cu căldură,posibilităti de alimentare cu gaze naturale). Comuna Paleu are în mare parte alimentare cu apă curentă menajeră pe teritoriul intravilan.

Canalizarea este extinsă pe zona de intravilan.

Energia electrică este functională pe întreg intravilanul comunei.

Perimetrul studiat, aflându-se în extravilan nu dispune de utilităţi la data prezentei documetaţii.

La capitolul retele de telecomunicatii putem aminti reteua de telefonie RCS&RDS, precum si acoperire pentru toate retelele de telefonie mobilă.

2.7.PROBLEME DE MEDIU :

Relatia cadru natural -cadrul construit:

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

Cadrul natural în situatia noastră este cel de teren aflat în extravilan.

Cadrul construit va fi cel de locuire şi servicii.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice :

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

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

Nu avem căi de comunicatii sau trasee edilitare care pun în pericol zona.În momentul dotării perimetrului studiat cu astfel de dotări se va studia impactul lor asupra mediului.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie:

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic :

Perimetrul studiat nu are potential balnear şi nici turistic.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Informarea polulaţiei se va face în conformitate cu legislaţia în vigoare.Beneficiarul îşi asumă responsabilitatea pentru respectarea legislaţiei referitor la acest aspect şi are obligaţia să se îngrijească de parcurgerea tuturor etapelor de informare.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Studiile elaborate anterior sunt :

-PUG Comuna Paleu

-Regulamentul local de urbanism faza RLU

3.2.PREVEDERI ALE PUG:

PUG aprobat nu are prevederi pentru zona studiată, deoarece aceasta se găsește în extravilan.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu proprietariul prevede introducerea în intravilan a întregii suprafete de 36 600 mp cu funcțiunea de locuire și servicii.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI :

Organizarea circulatiei si a transportului în comun :

Pentru a se realiza accesul la perimetrul studiat se va interveni asupra drumurilor de acces limitrofe prin aducerea lor la profil de 12,00 m respectiv 9,00metri.

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

Prezenta lucrare reglementează următoarele:

-INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN cu FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII, a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte.

-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L -locuire și servicii complementare locuirii**

-prezenta documentație este studiată ca un lot unitar fără a se permite dezmembrarea în vederea construirii de noi locuințe

-functiunile stabilite sunt cele de locuire, respectiv o singură locuință iar cele de servicii sunt servicii complementare locuirii

-vor rezulta un numar de 2 loruri : LOT 1 -teren destinat donarii în domeniul public pentru lrgire drum de acces si LOT 2 – teren propus pentru construire o singură locuință si servcii complementare locuirii

-accesul la perimetrul studiat se va face direct din drumul de acces limitrof la sud și vest, cadastrat cu nr.cad. 57661 care va fi adus la profil de 9,00 metri, precum și din drumul de acces limitrof la nord, ce va fi adus la profil de 12,00 metri

-se va păstra frontul stradal existent la ambele drumuri , atât cel cu profil constituit de 9,00 metri cât și cel de 12,00 metri

-retragerea la frontul de acces va fi de minim 6,00 metri față de limita de proprietate

-retragerile laterale dreapta și stânga și spate vor fi de minim 6,00 metri

-construcția propusă va avea regim de înălțime maxim S(D)+ P+1E(M),

-se vor amenaja maxim 2 locuri de parcare având în vedere că se construieste o singură locuință iar serviciile sunt complementare locuirii.

-se vor respecta POT maxim admis de 35 % si CUT maxim de 1.

-ca amenajări exterioare , in jurul constructiilor vor fi prezente spațiile verzi , conform legislației în vigoare în procent de minim 20 % din suprafata terenului, iar în cazul nostru de 30% din totalul terenului

-poarta de acces carosabil va avea dimensiunea de minim 6,00 metri

-pentru parcări și alei carosabile și pietonale în interiorul parcelelor se va aloca un procent de maxim 35 % din totalul terenului

-pentru aducerea drumurilor limitrofe la profil de 12,00 metri, respectiv 9,00 metri se va dona în domeniul public al comunei suprafața de 1740,00 mp de teren

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE :

Alimentarea cu apă se va realiza din reteua localității atunci când aceasta va fi extinsă la perimetrul studiat.În prezent se va opta pentru puț forat.

Canalizarea se va conduce în sistemul de canalizare al localității după extinderea acesteia la perimetrul studiat. În prezent se va opta pentru bazin vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua localității prin extinderea acesteia la perimetrul studiat.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI :

Din punct de vederea al protectiei mediului ,se va solicita aviz de mediu unde se vor specifica obligațiile beneficiarului din acest punct de vedere.

Se vor avea în vedere următoarele aspecte:

-diminuarea până la eliminare a surselor de poluare din emisii si deversări
-prevenirea producerii riscurilor naturale
-decantarea apelor uzate
-depozitarea controlată a deseurilor în spatii special amenajte de către primăria locală
-plantarea de zone verzi
-organizarea sistemelor de spatii verzi în limita posibilităților
-eliminarea disfunctionalităților din domeniul căilor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Caracterul zonei fiind cel de LOCUINȚE și SERVICII -fără grad de poluare si avându-se în vedere caracterul rural al zonei , în prezent nu putem discuta despre obiective de utilitate publică.

4.CONCLUZII:

Prezenta lucrare reglementează următoarele:

-INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN cu FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII, a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte.

-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L** -locuire și servicii complementare locuirii
-prezenta documentație este studiată ca un lot unitar fără a se permite dezmembrarea în vederea construirii de noi locuințe
-functiunile stabilite sunt cele de locuire, respectiv o singură locuință iar cele de servicii sunt servicii complementare locuirii
-vor rezulta un numar de 2 loruri : LOT 1 -teren destinat donarii în domeniul public pentru lrgire drum de acces si LOT 2 – teren propus pentru construire o singură locuință si servcii complementare locuirii
-accesul la perimetrul studiat se va face direct din drumul de acces limitrof la sud și vest, cadastrat cu nr.cad. 57661 care va fi adus la profil de 9,00 metri, precum și din drumul de acces limitrof la nord, ce va fi adus la profil de 12,00 metri
-se va păstra frontul stradal existent la ambele drumuri , atât cel cu profil constituit de 9,00 metri cât și cel de 12,00 metri
-retragerea la frontul de acces va fi de minim 6,00 metri față de limita de proprietate
-retragerile laterale dreapta și stânga și spate vor fi de minim 6,00 metri
-construcția propusă va avea regim de înălțime maxim S(D)+ P+1E(M),
-se vor amenaja maxim 2 locuri de parcare având în vedere că se construieste o singură locuință iar serviciile sunt complementare locuirii.
-se vor respecta POT maxim admis de 35 % si CUT maxim de 1.
-ca amenajări exterioare , in jurul constructiilor vor fi prezente spațiile verzi , conform legislației în vigoare în procent de minim 20 % din suprafata terenului, iar în cazul nostru de 30% din totalul terenului
-poarta de acces carosabil va avea dimensiunea de minim 6,00 metri

-pentru parcări și alei carosabile și pietonale în interiorul parcelelor se va aloca un procent de maxim 35 % din totalul terenului
-pentru aducerea drumurilor limitrofe la profil de 12,00 metri, respectiv 9,00 metri se va dona în domeniul public al comunei suprafața de 1740,00 mp de teren
-prezentarea consecintelor economice si sociale va fi asumată de primăria localitătii si se va face în paralel informarea populației , în conformitate cu legislatia în vigoare.
-vor fi notificati in scris vecinii direct afectati iar propunerea va fi afișată la sediul primariei , precum si pe site pe internet . Informarea populației se va face în conformitate cu legislatia în vigoarea și responsabilitatea efectuării acesteia intră exclusiv în responsabilitatea beneficiarului
-referitor la categoriile de costuri, la faza autorizatie de constructie , beneficiarul va prezenta o detaliere exacta a acestora defalcat pe sarcini ce vor cădea în sarcina autorităților locale, dacă este cazul și altele ce vor fi suportate de investitorii privați .
-se vor respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu
-se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor.

- POT maxim propus = 35,00 %

- CUT maxim popus = 1

Echiparea edilitară se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Întocmit : arh. Costa Ioan Dan

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 61 DIN 13.01.2025
ARHITECT ȘEF,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z. ELABORAT

JUDEȚUL SIMOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 61 DIN 18.04.2025
ARHITECT ȘEF,

Prescriptii generale

I.DISPOZITII GENERALE

a.-Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesa de baza pentru aplicarea PUZ , acesta prezentînd detaliile reglementărilor din PUG , fiind o prezentare a construibilitătii si utilizării terenului.

Prevederile RLU sunt obligatorii pentru perimetrul studiat în PUZ.

b.-Date legate de baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

-Legea 50 /1991 , legea 453/2001 , pentru modificarea si completearea Legii 50/91

-R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. , aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

-Reglementările cuprinse în P.U.G.

c.Domeniul de aplicare

Regulamentul aferent PUZ este elaborat pentru detalierea si completarea regulamentului PUG al localitătii .Prin această documenatie se formulează recomandări si se detaliază elemente ce urmează a fi aplicate ulterior.

După aprobarea RLU , aceata împreună cu PUZ , constituie act de autoritate al administratiei publice locale si pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatiile de constructie în zona studiată.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

a.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

Referitor la perimetrul studiat , pentru întocmirea proiectului tehnic se va solicita studiu geotehnic pentru fiecare constructie în parte , conform legislatiei în vigoare.

De asemena , conform cerintelor Inspectoratului de Protectie civilă, pentru prevenirea dezastrelor si atacului aerian , dacă perimetrul studiat se află înafara zonei de audibilitate a semnalului sonor , prin grija Consiliului Local se va prevedea o sirenă de alarmare.

Conform Legii protectiei civile nr. 106 din 1996 , la artcolul 3 se prevede că proprietarul perimetrului studiat este obligat să prevadă adăposturi de apărare civilă , daca este cazul, la noile investitii.

În zonele de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrică , în zonele expuse riscurilor tehnologice , a cablurilor de fibră optică , a căilor de comunicatie , autorizarea executării constructiilor se realizează în conditiile respectării prevederilor articolului 11 din R.G.U.

De asemenea proiectul de instalatii sanitare va avea în vedere proiectarea instalatiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu. Documentatiile vor respecta prevederile STAS 4163 si Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare I 9din 1994.

Se va avea în vedere asigurarea căilor de acces necesare în vederea interventiei pentru caz de urgentă în incendii.Se vor realiza sisteme de anuntarea incendiilor.

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deseurilor.

b.-Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Prezenta lucrare reglementează următoarele:

-INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN cu FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE ȘI SERVICII a terenului cu nr.cad.58398 situat în Comuna Paleu sat Uileacu de Munte.

-se constituie **TRUP NOU** cu funcțiune **L** -locuințe și servicii complementare locuirii

-prezenta documentație este studiată ca un lot unitar fără a se permite dezmembrarea în vederea construirii de noi locuințe

-functiunile stabilite sunt cele de locuire, respectiv o singură locuință iar cele de servicii sunt servicii complementare locuirii

-vor rezulta un numar de 2 loruri : LOT 1 -teren destinat donarii în domeniul public pentru lrgire drum de acces si LOT 2 – teren propus pentru construire o singură locuință si servcii complementare locuirii

-accesul la perimetrul studiat se va face direct din drumul de acces limitrof la sud și vest, cadastrat cu nr.cad. 57661 care va fi adus la profil de 9,00 metri, precum și din drumul de acces limitrof la nord, ce va fi adus la profil de 12,00 metri

-se va păstra frontul stradal existent la ambele drumuri , atât cel cu profil constituit de 9,00 metri cât și cel de 12,00 metri

-retragerea la frontul de acces va fi de minim 6,00 metri față de limita de proprietate

-retragerile laterale dreapta și stânga și spate vor fi de minim 6,00 metri

-construcția propusă va avea regim de înălțime maxim S(D)+ P+1E(M),

-se vor amenaja maxim 2 locuri de parcare având în vedere că se construieste o singură locuință iar serviciile sunt complementare locuirii.

-se vor respecta POT maxim admis de 35 % si CUT maxim de 1.

-ca amenajări exterioare , in jurul constructiilor vor fi prezente spațiile verzi , conform legislației în vigoare în procent de minim 20 % din suprafata terenului, iar în cazul nostru de 30% din totalul terenului

-poarta de acces carosabil va avea dimensiunea de minim 6,00 metri

-pentru parcări și alei carosabile și pietonale în interiorul parcelelor se va aloca un procent de maxim 35 % din totalul terenului

-pentru aducerea drumurilor limitrofe la profil de 12,00 metri, respectiv 9,00 metri se va dona în domeniul public al comunei suprafața de 1740,00 mp de teren

c.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta prevederile din R.G.U.

Carosabilul din incintă va permite accesul pompierilor în caz de incediu.

d.-Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Terenul studiat nu are alimentare cu apă si canalizare . Alimentarea cu apă se va realiza din puț forat iar canalizarea va fi condusă în bazin vidanjabil.Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua localității.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

a.-Unitäti și subunitäti functionale

Perimetrul studiat va avea functiunea de LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

a.-Utilizarea functională a terenurilor în cadrul zonei studiate.

Utilizările permise sunt cele de tip locuire și servicii complementare locuirii.

Utilizări nepermise sunt cele cu risc tehnologic și cele de poluare pentru apă , aer si sol.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR:

Regim de înăltime maxim : S(D)+P+1E(M).

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

POT maxim va putea atinge 35,00% .

CUT maxim =1.

Spatiile verzi vor ocupa un minim de 20% din totalul terenului studiat în intravilan.

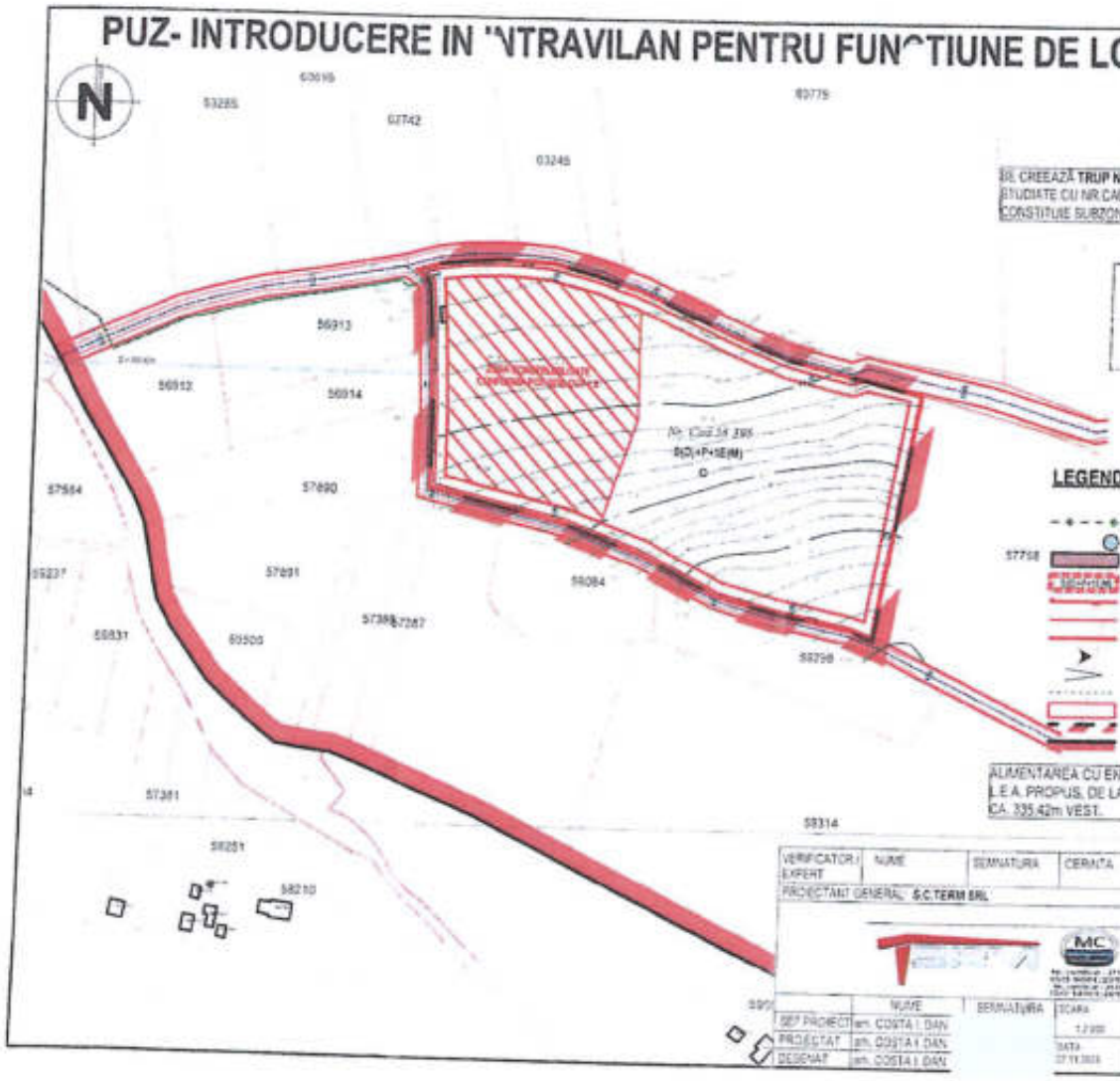
Întocmit : arh. COSTA IOAN DAN

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 61 DIN 18.07.2025
ARHITECT ȘEF
.....

PUZ- INTRODUCERE IN 'NTRAVILAN PENTRU FUN^TIUNE DE LOCUIRE SI SERVICII

TERITORIUL ADMINISTRATIV:Com. PALEU
Loc, UILEACUL DE MUNTE
Nr. Cad. 58 398
Suprafata teren: 36 600 mp

SE CREEAZĂ **TRUP NOU** PRIN INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A PARCELEI STUDIATE CU NR.CAD.*Nr. 398*, IN SUPRAFAȚĂ DE **34 800 mp**. SE CONSTITUIE SUBZONA L- LOCUIRE SI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII



LEGENDĂ ECHIPARE EDILITARA

- TRASEU L.E.A. PROPUS
- PUȚ FORAT, ALIMENTARE APĂ
- COLECTOR MENAJER BAZIN VIDANJABIL
- LIMITA IMPLANT CONSTRUCTII PROPUSE
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATĂ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PARCELA STUDIATĂ
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- CURBE DE NIVEL
- STRĂZI, DRUMURI DE ACCES
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN EXISTENT

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ SE REALIZEAZĂ PRIN TRASEUL L.E.A. PROPUS, DE LA CAPELA CIMITIRULUI, SITUATĂ LA DISTANȚA DE CA. 335,42m VEST.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERATA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C.TERM SRL				Beneficiar: SOMOGYI LUDOVIC si SOMOGYI TIMEA-JUDIT

	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	ing. COSTA I. DAN	
PROIECTAT	ing. COSTA I. DAN	
DESENAT	ing. COSTA I. DAN	

SCARA 1:2000
DATA 27.11.2023

Cu Privire la: **PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU FUNCTIUNE DE LOCUIRE SI SERVICII**
Amplasament: JUDEȚUL MUREȘ, COMUNA PALEU, SATUL UILEACUL DE MUNTE, NR.CAD. 58 398
Faza: PUZ
Scara: U-04
Titlu PL.: ECHIPARE EDILITARA