ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 11 din 30.01.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE

Văzând raportul de specialitate nr. 68 din 12.01.2026, referatul de aprobare nr. 91 din 12.01.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 92 din 12.01.2026

Având în vedere cererea cu nr. 17167 din 11.11.2025 adresata de ALPHA REAL ESTATE, reprezentantă prin dl Sas Sorin, pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 118/13.01.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 13 voturi „pentru" 0 voturi „împotrivă " si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE. Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 61763, CF 61763.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

-utilizări permise: funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni industriale

-utilizări permise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

-utilizări interzise: oricare altele decât cele menționate la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

retrageri față de aliniament; min. 6.00 m cu excepție loturile care au front la str. Ardealului (DJ 767F) care vor respecta o retragere de 20.00 m din axul drumului cu respectarea legislației în vigoare

-retrageri față de limitele laterale și posterioare: min. 6.00 m

-în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 6.00 m pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile comform Cod Civil

-înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.00 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 20.00 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R (se va obține avizul AACR - dacă este cazul) pentru amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014

-împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public

spațiu verde pe sol natural: min. 20% (în zona de retragere față de aliniament se vor prevedea min. 30% spații verzi)

P.O.T. max. pentru parcele comune = 40%

P.O.T. max. pentru parcele de colț = 50%

C.U.T. max. pentru parcele comune = 2.2

C.U.T. max. pentru parcele de colț = 2.8

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat din care - m²	Construcții		Alei acces platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	2941	5411.6	40%	5411.6	40%	0	0%	2706	20%	40%	0.9
2	7895	3158	40%	3158	40%	0	0%	1579	20%	40%	0.9
3	3830	1532	40%	1532	40%	0	0%	76.6	2%	40%	0.9
4	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	73.8	2%	40%	0.9
5	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	738	20%	40%	0.9
6	404	0	0%	0	0%	404	100%	0	0%	0%	0

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

3.UTILITATILE

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:
rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
rețea energie electrica - lotul este cu acces la rețeaua electrică
rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

4.ACCESE:

Strada Ardealului are profil transversal de aprox. 18.60 m în dreptul proprietăților studiate, constituit din drum asfaltat. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 61763 este drum public cu profil transversal de 10.00 m constituit din drum pietruit. Se propune respectarea profilelor aprobatre conf. PUG respectiv PUZ aprobat cu HCL. Parcajele se vor dimensiona conform HGR 525/1994.
-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..
-Solicitare reprezentare cale de acces- drum interior, necesar a fi utilizat de catre ISU
-Solicitare detaliere drum propus pe latura S-Estica, pofil drum, proprietate

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 VII MA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.11/30.01.2026			
Nr.crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii 1)s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată	30.01.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	30.01.2026	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)		
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)		
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)		
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

1)Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie."

2)Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3)Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

4)Art. 197 alin. (4): "Hotărârile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5)Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6)Art. 198 alin. (1): "Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică."

7)Art. 199 alin. (2): "Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."



COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR..118.....din..13.01.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 13.01.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 13.01.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.92/12.01.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE** și raportul de specialitate nr.68/12.01.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii ianuarie, anul 2026.

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. - INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE

Publicat la data de : 13.01.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 13.01.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 92/12.01.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 26.01.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE**

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. 92 din 12.01.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE

Văzând cererea cu nr. 17167 din 11.11.2025 adresata de ALPHA REAL ESTATE, reprezentantă prin dl Sas Sorin, pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE. Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 61763, CF 61763.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

-utilizări permise: funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni industriale

-utilizări permise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

-utilizări interzise: oricare altele decât cele menționate la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări retrageri față de aliniament; min. 6.00 m cu excepție loturile care au front la str. Ardealului (DJ 767F) care vor respecta o retragere de 20.00 m din axul drumului cu respectarea legislației în vigoare

-retrageri față de limitele laterale și posterioare: min. 6.00 m

-în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 6.00 m pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile comform Cod Civil

-înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.00 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 20.00 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R (se va obține avizul AACR - dacă este cazul) pentru amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014
-împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
spațiu verde pe sol natural: min. 20% (în zona de retragere față de aliniament se vor prevedea min. 30% spații verzi)
P.O.T. max. pentru parcele comune = 40%
P.O.T. max. pentru parcele de colț = 50%
C.U.T. max. pentru parcele comune = 2.2
C.U.T. max. pentru parcele de colț = 2.8

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei accese platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	2941	5411.6	40%	5411.6	40%	0	0%	2706	20%	40%	0.9
2	7895	3158	40%	3158	40%	0	0%	1579	20%	40%	0.9
3	3830	1532	40%	1532	40%	0	0%	76.6	2%	40%	0.9
4	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	73.8	2%	40%	0.9
5	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	738	20%	40%	0.9
6	404	0	0%	0	0%	404	100%	0	0%	0%	0

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

3.UTILITATILE

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:
rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
rețea energie electrica - lotul este cu acces la rețeaua electrică
rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

4.ACCESE:

Strada Ardealului are profil transversal de aprox. 18.60 m în dreptul proprietăților studiate, constituit din drum asfaltat. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 61763 este drum public cu profil transversal de 10.00 m constituit din drum pietruit. Se propune respectarea profilelor aprobatre conf. PUG respectiv PUZ aprobat cu HCL. Parcajele se vor dimensiona conform HGR 525/1994.
-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice
vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.
Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori și arbusti pentru a crea o bariera verde.
-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare reprezentare cale de acces- drum interior, necesar a fi utilizat de catre ISU
-Solicitare detaliere drum propus pe latura S-Estica, pofil drum, proprietate

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
CIF 15304644
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....91.....din.....12.01.....2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, documentație înaintată de beneficiar ALPHA REAL ESTATE

Văzând cererea cu nr. 17167 din 11.11.2025 adresata de ALPHA REAL ESTATE, reprezentantă prin dl Sas Sorin, pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE. Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 61763, CF 61763.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

-utilizări permise: funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni industriale

-utilizări permise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

-utilizări interzise: oricare altele decât cele menționate la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări retrageri față de aliniament; min. 6.00 m cu excepție loturile care au front la str. Ardealului (DJ 767F) care vor respecta o retragere de 20.00 m din axul drumului cu respectarea legislației în vigoare

-retrageri față de limitele laterale și posterioare: min. 6.00 m

-în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 6.00 m pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile comform Cod Civil

-înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.00 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 20.00 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R (se va obține avizul AACR - dacă este cazul) pentru amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014

-împrejmuirile spre spaţiul public pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac; porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public
spaţiu verde pe sol natural: min. 20% (în zona de retragere faţă de aliniament se vor prevedea min. 30% spaţii verzi)
P.O.T. max. pentru parcele comune = 40%
P.O.T. max. pentru parcele de colţ = 50%
C.U.T. max. pentru parcele comune = 2.2
C.U.T. max. pentru parcele de colţ = 2.8

BILANŢ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcţii		Alei accese platforme circulaţii (drumuri de incintă) - m²		Drum public parcaj e m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	2941	5411.6	40%	5411.6	40%	0	0%	2706	20%	40%	0.9
2	7895	3158	40%	3158	40%	0	0%	1579	20%	40%	0.9
3	3830	1532	40%	1532	40%	0	0%	76.6	2%	40%	0.9
4	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	73.8	2%	40%	0.9
5	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	738	20%	40%	0.9
6	404	0	0%	0	0%	404	100%	0	0%	0%	0

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiţii se vor face racorduri la reţelele existente, extinderea reţelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor şi normativelor în vigoare.

3.UTILITATILE

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:
reţea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de reţele de apă
reţea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de reţele de canalizare
reţea energie electrica - lotul este cu acces la reţeaua electrică
reţea termie – lotul nu este afectat/deservit de reţele de termie
reţea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de reţele de telefonie

4.ACCESE:

Strada Ardealului are profil transversal de aprox. 18.60 m în dreptul proprietăţilor studiate, constituit din drum asfaltat. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 61763 este drum public cu profil transversal de 10.00 m constituit din drum pietruit. Se propune respectarea profilelor aprobatre conf. PUG respectiv PUZ aprobat cu HCL. Parcajele se vor dimensiona conform HGR 525/1994.
-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 față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare reprezentare cale de acces- drum interior, necesar a fi utilizat de catre ISU
-Solicitare detaliere drum propus pe latura S-Estica, pofil drum, proprietate

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304844
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.68.....din.12.01.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284

Ca urmare a cererii cu nr. 17167 din 11.11.2025, adresate de **ALPHA REAL ESTATE**, CUI RO 43038289 reprezentata prin. Sas Sorin, cu sediul in judetul Bihor, mun./com./oras Paleu, sat Paleu, str. Ardealului, nr. 127, bl.-, Sc. -, Et.-, ap.-, cod postal - , e-mail- ,

pentru **P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE,** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284** în suprafață totală de 21773 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, Se invecineaza în partea vestică, cu destinația de zonă existentă pentru activități de producție. Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri parcelate pentru clădiri care se încadrează în categoria celor specifice activităților de producție și servicii; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin strada Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 62387, CF 62387. Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale, bifamiliale.Terenul studiat prezintă declivități, fiind amplasat într-o zonă cu declivități accentuate. Nu este cuprins în areal natural protejat.Terenul studiat nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

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

Dreptul de proprietate:

S.C. ENTROTECH S.RL., cota 1/1, suprafață construită C1 609 mp, grajd și C2 520 mp, grajd, conform C.F. / Cad. 62173

S.C. ALPHA REAL ESTATE S.R.L., cota 1/1, conform C.F. / Cad. 62086;

ALBUȚ ADRIANA CARMEN, căsătorită, bun propriu, cota 1/1, conform C.F. / Cad. 58910;

S.C. ALPHA REAL ESTATE S.R.L., suprafață construită C1 575 mp, Fabrică de prelucrare a laptelui; C2 216 mp, Anexă și C3 51 mp, Spălătorie auto,conform CF 50643

S.C. ENTROTECH S.R.L., cota 1/1, conform C.F. / Cad. 50285,

B13-B16 S.C. ALPHA REAL S.R.L., cota 1/1, suprafață construită C5 237 mp și C6 168 mp,conform CF 50284

SARCINI: pentru terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. 50285 drept de servitute pt. S.C. BIOLAND S.R.L.
pentru terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. 50284 drept de servitute pt. S.C. ENTROTECH S.R.L.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

3.Regimul economic

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62173, în suprafață de 6301 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**

- teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62086, în suprafață totală de 5354 mp, din care 3869 mp categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII"** și **„ARABIL"** 1485 mp.
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62173, în suprafață de 173 mp, categoria de folosință **„ARABIL";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50643, în suprafață din acte 2598 mp și măsurată 2648 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50285, în suprafață de 407 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50284, în suprafață de 6940 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

I, D, A - zone existente pentru activități de producție

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 I,D,A
I, D, A - zone existente pentru activități de producție
- extinderile, completările, propunerile se vor aproba pe baza de PUD sau PUZ cu obținerea avizelor de mediu, studii de impact, aprobări de forurile competente

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.

5. Echipare tehnico-edilitară

Terenul nu dispune de utilitati, Se pot realiza Racordari la utilitati: există retea apă-CAO, rețea de Electricitate - S.C. DEER S.A. și retea de Gaze naturale, rețea de telecomunicații DIGI Romaina.

6. Accese: fără acces direct sau prin servitute la un drum-domeniu public

---

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE. Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 61763, CF 61763.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

- utilizări permise: funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni industriale
- utilizări permise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- utilizări interzise: oricare altele decât cele menționate la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări
- retrageri față de aliniament; min. 6.00 m cu excepție loturile care au front la str. Ardealului (DJ 767F) care vor respecta o retragere de 20.00 m din axul drumului cu respectarea legislației în vigoare

- retrageri față de limitele laterale și posterioare: min. 6.00 m
- în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 6.00 m
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile comform Cod Civil
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.00 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 20.00 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R (se va obține avizul AACR - dacă este cazul)
- pentru amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014
- împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- spațiu verde pe sol natural: min. 20% (în zona de retragere față de aliniament se vor prevedea min. 30% spații verzi)
- P.O.T. max. pentru parcele comune = 40%
- P.O.T. max. pentru parcele de colț = 50%
- C.U.T. max. pentru parcele comune = 2.2
- C.U.T. max. pentru parcele de colț = 2.8

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei acces platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	2941	5411.6	40%	5411.6	40%	0	0%	2706	20%	40%	0.9
2	7895	3158	40%	3158	40%	0	0%	1579	20%	40%	0.9
3	3830	1532	40%	1532	40%	0	0%	76.6	2%	40%	0.9
4	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	73.8	2%	40%	0.9
5	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	738	20%	40%	0.9
6	404	0	0%	0	0%	404	100%	0	0%	0%	0

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

UTILITATILE

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrica - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
- rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

ACCESE: Strada Ardealului are profil transversal de aprox. 18.60 m în dreptul proprietăților studiate, constituit din drum asfaltat. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 61763 este drum public cu profil transversal de 10.00 m constituit din drum pietruit. Se propune respectarea profilelor aprobatre conf. PUG respectiv PUZ aprobat cu HCL. Parcajele se vor dimensiona conform HGR 525/1994.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.68.....din.12.01.2026

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

Art 6. Solicitare reprezentare cale de acces- drum interior, necesar a fi utilizat de catre ISU

Art 7. Solicitare detaliere drum propus pe latura S-Estica, pofil drum, proprietate

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **8520** din **23 septembrie 2025**

Tehnoredactat
But Alexandru-Şerban

L.S.....

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

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.17167 din. 11.11.2025

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul ALPHA REAL ESTATE SRL

C.N.P: 1|3|0|5|8|2|6|_|_|_|_|_| reprezentant al _____

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

str. _____, nr. 1278, bl. __, ap. __, telefon mobil [redacted]

, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) priv... 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 PUZ ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICRĂII DE IMBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE

având destinația _____

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU, pe strada _____,

nr. __, bl. __, ap. __, nr. TOPO / CAD 50284, 52085, 50643, 58910, 62086, 62173.

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....

Scopul completării.....

Data
11.11.2025

Semnătura
[redacted]

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

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

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 15772 din 06.11.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 887 din 06.11.2025

În scopul: **ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE**

Ca urmare a cererii adresate de ALPHA REAL ESTATE SRL prin ALBUȚ DAN, cu sediul în județul Bihor, com. Paleu, sat Paleu, str. Ardealului, nr. 127, înregistrată cu nr. 15772 din 21.10.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF- 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284, cu nr. Cadastral 62173, 62086, 58910, 50643, 50285, 50284.

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:

S.C. ENTROTECH S.RL., cota 1/1, suprafață construită C1 609 mp, grajd și C2 520 mp, grajd, conform C.F. / Cad. 62173
S.C. ALPHA REAL ESTATE S.R.L., cota 1/1, conform C.F. / Cad. 62086;
ALBUȚ ADRIANA CARMEN, căsătorită, bun propriu, cota 1/1, conform C.F. / Cad. 58910;
S.C. ALPHA REAL ESTATE S.R.L., suprafață construită C1 575 mp, Fabrică de prelucrare a laptelui; C2 216 mp, Anexă și C3 51 mp, Spălătorie auto,
S.C. ENTROTECH S.R.L., cota 1/1, conform C.F. / Cad. 50285,
S.C. ALPHA REAL S.R.L., cota 1/1, suprafață construită C5 237 mp și C6 168 mp,

SARCINI: pentru terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. 50285 drept de servitute pt. S.C. BIOLAND S.R.L.
pentru terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. 50284 drept de servitute pt. S.C. ENTROTECH S.R.L.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - interdictie temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62173, în suprafață de 6301 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**
- teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62086, în suprafață totală de 5354 mp, din care 3869 mp categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII"** și **„ARABIL"** 1485 mp.

teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 62173, în suprafață de 173 mp, categoria de folosință **„ARABIL";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50643, în suprafață din acte 2598 mp și măsurată 2648 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50285, în suprafață de 407 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**
teren identificat cu nr. C.F. / Cad. 50284, în suprafață de 6940 mp, categoria de folosință **„CURȚI CONSTRUCȚII";**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

I, D, A - zone existente pentru activități de producție

ROMÂNIA COMUNA PALEU 15304641 JUDEȚUL BIHOR

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona functionala I,D,A
I, D, A - zone existente pentru activităţi de producţie
- extinderile, completările, propunerile se vor aproba pe baza de PUD sau PUZ cu obţinerea avizelor de mediu, studii de impact, aprobări de forurile competente
Acces: fără acces direct sau prin servitute la un drum-domeniu public
Utilităţi: în zonă nu există utilităţi.
Utilizări premise – construcţii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.
Utilizări premise cu conditii
– sunt stabilite in zonele unde este necesara obţinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, in zone de protecţie a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de înalta tensiune , a construcţiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinaţie speciala.
Utilizari interzise
– construirea pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate
– construirea unor unităţi poluante sau care necesita trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrata la primăria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localităţile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Potrivit HG 525/1996, art.25, (1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile
- Serviciile din categoria atelierelor de întreţinere auto, spălătoriile, garajele, parcajele, depozitele trebuie sa fie dispuse la distana de cel putin 15.00m de la faţadele locuinţelor si trebuie sa aiba un program de funcţionare limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur.
Pentru toate clădirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:
– prin respectarea unor distante minime impuse trebuie sa se asigure posibilitatea accesului forţelor de interventie in caz de incendiu
– in cazul amplasării a doua cladiri pe aceeasi parcela, distanta minima trebuie sa fie egala cu jumătatea înălţimii clădirii, dar nu mai mica de 3,0 m.
– distanta se majoreaza la 4,0 m daca cladirea pentru servicii se amplasează fata de limita unei proprietati de locuire existenta.
Documentaţia tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 şi nr. 10 din 1995 cu modificările şi completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condiţiilre şi cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 şi a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului şi de urbanism (se vor parcurge etapele de informare şi consultare a publicului); Ord. OMS ne 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT: retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situaţie se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor şi se va figura limita Intravilanului.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:
ALIPIRE, LOTIZARE, REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului Europ 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:
☒ Acord proprietari vecini direct afectați
☒ Dovadă juridică a accesului la teren

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
☒ Aviz Agenția de Protecția Mediului
☒ Aviz Arhitect Șef al CJB
☒ Aviz DSP Bihor
☒ AVIZ A.A.C.R.
☒ Acord notarial între porprietari
☒ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
☒ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.

4. Studii de specialitate:
☒ P.U.Z.
☒ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, taxa Arh Sef, Taxa HCL, Taxa Aviz de Oportunitate
☒ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.
☒ Studiu geotehnic
☒ Expertiză tehnică

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

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

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S..

Achitat taxa de **112,87** lei, conform chitanței nr. **9153** din **21 oct. 2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului .....

S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021
SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ
Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	ALPHA REAL ESTATE SRL
DENUMIRE LUCRARE:	PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. PALEU, LOC. PALEU, nr.cad. 50285, 52084, 62086, 62173, 50643, 58910, CF 50285, 52084, 62086, 62173, 50643, 58910
PROIECTANT:	SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT:	74_2024
FAZA:	AVIZE
DATA:	SEPTEMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Paleu, loc. Paleu, nr.cad. 50285, 52084, 62086, 62173, 50643, 58910, CF. 50285, 52084, 62086, 62173, 50643, 58910, îl reprezintă realizarea investiției: **PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE.** Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 62387, CF 62387.

Pentru zona studiată, conform C.U. 887/06.11.2025, terenul studiat se află în intravilanul localității Paleu, UTR 4 subzona I,D,A – zone existente pentru activități de producție, cu următoarele condiții de construibilitate:
proba pe bază de PUD sau PUZ cu obținerea avizelor de mediu, studii de impact, aprobări de forurile competente

- utilizări permise: construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere
- utilizări permise cu condiții: sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize
- sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes local, în zonele de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială
- utilizări interzise: construirea pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate,
- construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice
- serviciile din categoria atelierelor de întreținere auto, spălătoriile, garajele, parcajele, depozitele trebuie să fie dispuse la distanță de cel puțin 15.00 m de la fațadele

locuințelor și trebuie să aibă un program de funcționare limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur
- pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil
- prin respectarea unor distanțe minime impuse trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu
- în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3.00 m
- distanțele se majorează la 4.00 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți de locuințe existentă.

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr. 887/06.11.2025, emis de Primăria Paleu

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Paleu în vigoare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul comunei Paleu, loc. Paleu în partea vestică, cu destinația de zonă existentă pentru activități de producție.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri parcelate pentru clădiri care se încadrează în categoria celor specifice activităților de producție și servicii; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin strada Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 62387, CF 62387. Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale, bifamiliale.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat prezintă declivități, fiind amplasat într-o zonă cu declivități accentuate. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la str. Ardealului și deschidere la drumul public identificat prin nr. cad. 61863 de unde se realizează accesul către parcelele studiate.

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 52085 – 407 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 62086 – 5354 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 62173 – 6301 m² / teren cu construcții
  - parcela nr. cad. 50284 – 6940 m² / teren cu construcții
  - parcela nr. cad. 50643 – 2598 m² / teren cu construcții
  - parcela nr. cad. 58910 – 173 m² / teren fără construcții

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

	Zona studiată		CAD 50285		CAD 62086		CAD 62173		CAD 50284		CAD 50643		CAD 58910	
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
Teren studiat: din care - m²	62000	100	407	100	5354	100	6301	100	6940	100	2598	100	173	100
Construcții	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1129	0.0	405	0.0	842	0.0	0	0.0
Căi acces pietonale circulații (drumuri de incintă) - m²	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Drum public m²	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1139	18.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Curți construcții altele conf. CF	62000	100.0	407	100.0	5354	100.0	0	0.0	6535	94.2	1756	67.6	173	100.0
P.O.T. max. %	0		0		0		0		0		0		0	
C.U.T. max.	0		0		0		0		0		0		0	

2.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrica - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
- rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate.

Terenul studiat nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.7. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice în rezolvarea problemelor, se respectă funcțiunea de bază – zonă rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă de producție existentă și zonă rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime cu tramă stradală constituită.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Se propune realizarea a **PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE IMOBILE SPECIFICE ZONEI INDUSTRIALE.** Parcelele studiate au o suprafață de 21773 m², având acces din str. Ardealului și din drumul public identificat prin nr. cad. 61763, CF 61763.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. Modernizarea circulației

Strada Ardealului are profil transversal de aprox. 18.60 m în dreptul proprietăților studiate, constituit din drum asfaltat. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 61763 este drum public cu profil transversal de 10.00 m constituit din drum pietruit. Se propune respectarea profilelor aprobatre conf. PUG respectiv PUZ aprobat cu HCL.

Parcajele se vor dimensiona conform HGR 525/1994.

3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

- utilizări permise: funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni industriale

- utilizări permise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- utilizări interzise: oricare altele decât cele menționate la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări
- retrageri față de aliniament; min. 6.00 m cu excepție loturile care au front la str. Ardealului (DJ 767F) care vor respecta o retragere de 20.00 m din axul drumului cu respectarea legislației în vigoare
- retrageri față de limitele laterale și posterioare: min. 6.00 m
- în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 6.00 m
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile comform Cod Civil
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.00 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 20.00 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R (se va obține avizul AACR - dacă este cazul)
- pentru amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014
- împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- spațiu verde pe sol natural: min. 20% (în zona de retragere față de aliniament se vor prevedea min. 30% spații verzi)
- P.O.T. max. pentru parcele comune = 40%
- P.O.T. max. pentru parcele de colț = 50%
- C.U.T. max. pentru parcele comune = 2.2
- C.U.T. max. pentru parcele de colț = 2.8

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot, nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei acces platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public parcaj e m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	2941	5411.6	40%	5411.6	40%	0	0%	2706	20%	40%	0.9
2	7895	3158	40%	3158	40%	0	0%	1579	20%	40%	0.9
3	3830	1532	40%	1532	40%	0	0%	76.6	2%	40%	0.9
4	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	73.8	2%	40%	0.9
5	3688	1475.2	40%	1475.2	40%	0	0%	738	20%	40%	0.9
6	404	0	0%	0	0%	404	100%	0	0%	0%	0

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

3.5. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

În vederea construirii se vor face studii geotehnice și se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.Z. nu contrazic prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

P.U.Z.-ul își exercită valabilitatea de 10 ani de la data aprobării în Consiliul Local prin Hotărâre de Consiliul Local.

Întocmit,
arh.urb. Bucurean Anca

PLAN CIRCULATIA TERENURILOR SI RETELE TEHNICO-EDILITARE
SC. 1:1500



LEGENDĂ

N

LIMITE

- Limită de proprietate - terenuri care au generat PUZ-ul
- Limite cadastrale
- Limita zonei de siguranță DJ 767F
- Limita zonei de protecție DJ 767F

CIRCULATIA TERENURILOR

- Proprietate privată persoane fizice sau juridice
- Proprietate publică
- Teren privat propus pentru intrare în domeniul public - nu este cazul

RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețea apă - canal - existentă
- Rețea energie electrică - existentă
- Rețea energie electrică - propunere de extindere
- Rețea apă - canal - propunere de extindere

RUR Arh. Adriana A. BUCUREAN arhitect-urbanist

Proiect:	P.U.Z. IMOBIL, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA PE LOCALITATEA ORADEA PE STRADA SPECIFICE ZONEI MAGHERUSE
Amplasament:	Str. Pdul. f.n. nr. a. cad. 59/28, 59/29, 59/30, 62/12, 62/13, 62/14, 62/15, CF 62/28, 59/28, 59/29, 59/30, 62/12, 62/13
Beneficiar:	[illegible]
Proiect nr.:	AI_2024
Sef Proiect:	[illegible]
Proiectant:	[illegible]
Intocmit:	[illegible]
Planse:	CIRCULATIA TERENURILOR RETELE TEHNICO-EDILITARE
FAZA:	1:1500