ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 12 din 30.01.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, documentație înaintată de beneficiar Hotya Szegi Katalin Agnes

Văzând raportul de specialitate nr. 18013 din 25.11.2025, referatul de aprobare nr. 18609 din 08.12.2025 și proiectul de hotărâre cu nr. 18610 din 08.12.2025

Având în vedere cererea cu nr. 15449 din 14.10.2025 adresata de doamna Hotya Szegi Katalin Agnes pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 18614/08.12.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764"

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 ulteriorare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă " (dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Parcelarea terenului in loturi (min. 500mp) pentru constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (reglementate urbanistic) si constituirea unui drum de acces public in continuarea strazii Oxigenului.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

LOT 1-16: - locuinte cu regim mic de inaltime (cu una sau doua unitati locative) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare:
- amplasate in regim izolat sau cuplat
- Smin.=500mp
- H max. 3 niveluri (S+P+E/M)
- front la strada min.14,00m
- POT max. = 30% , CUT max.= 0,9
- RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 4,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea retrageri conform Cod Civil.
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta
- min.20% spatiu verde

LOT 17 – ETAPA 1: drum privat - profil transversal 4,5m (prelungire strada Oxigenului - 9,00m - profil longitudinal etapa 2) - panta max 1,5%, cu alveole de trecere

LOT 18 – teren propus pentru trecere in domeniul public, largire strada topo 1292/2, s=145mp, profil de 12,00m. 3

LOT 19 – teren propus pentru trecere in domeniul public, constituire drum pe cad. 60713, 56415 si 55923, s=200mp, profil de 12,00m.

SE PROPUNE ETAPA 2- de perspectiva de constituire a continuarii strazii Oxigenului cu profil de 9,m.

3. UTILITATILE

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

-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 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..

-Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, solicitam să respectați următoarele reglementări:

Accesul la drumuri publice:

Articolul 1 stipulează că autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilități de acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute.

Dimensiuni minime ale drumurilor:

Articolul 2 prevede că drumurile cu o lungime mai mare de 25 m trebuie să aibă o lățime de minimum 7,5 m. Este important să verificați și să respectați aceste dimensiuni pentru a asigura un acces adecvat.

Asigurarea accesului mijloacelor de intervenție:

Conform reglementărilor, este necesar să se asigure accesul vehiculelor de intervenție, cum ar fi cele de pompieri.

Articolul 3 specifică faptul că, în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m.

De asemenea, trebuie să existe acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru intervențiile de urgență.

Respectarea normelor metodologice:

Veți respecta toate normele metodologice și cerințele specifice stabilite prin HG 525 și alte reglementări relevante, în funcție de tipul construcției și de utilizarea drumurilor.

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

-Instituția Prefectului-Județul Bihor;

-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.

-Compartimentului Urbanism

-Afişare pe site-ul propriu

-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PANTEA OVIDIU-GEORGE

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA PALEU CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.12/30.01.2026			
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.18614..din08.12.2025

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 08.12.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 08.12.2025,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.18610/08.12.2025 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, documentație înaintată de beneficiar Hotya Szegi Katalin Agnes** și raportul de specialitate nr.18013/25.11.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii ianuarie, anul 2026..

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA * COMUNA PALEU * JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.– REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, documentație înaintată de beneficiar Hotya Szegi Katalin Agnes

Publicat la data de : 08.12.2025

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, 08.09.2025 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.– REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 18610/08.12.2025 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 22.12.2025 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764**

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. 18610 din 08.12.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, documentație înaintată de beneficiar Hotya Szegi Katalin Agnes

Văzând cererea cu nr. 15449 din 14.10.2025 adresata de doamna Hotya Szegi Katalin Agnes pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se doreste parcelarea terenului in loturi (min. 500mp) pentru constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (reglementate urbanistic) si constituirea unui drum de acces public in continuarea strazii Oxigenului.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1-16: - locuinte cu regim mic de inaltime (cu una sau doua unitati locative) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare:
- amplasate in regim izolat sau cuplat
- Smin.=500mp
- H max. 3 niveluri (S+P+E/M)
- front la strada min.14,00m
- POT max. = 30% , CUT max.= 0,9
` - RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 4,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea retrageri conform Cod Civil.
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta
- min.20% spatiu verde

LOT 17 – ETAPA 1: drum privat - profil transversal 4,5m (prelungire strada Oxigenului - 9,00m - profil longitudinal etapa 2) - panta max 1,5%, cu alveole de trecere

LOT 18 – teren propus pentru trecere in domeniul public, largire strada topo 1292/2, s=145mp, profil de 12,00m. 3

LOT 19 – teren propus pentru trecere in domeniul public, constituire drum pe cad. 60713, 56415 si 55923, s=200mp, profil de 12,00m.

SE PROPUNE ETAPA 2- de perspectiva de constituire a continuarii strazii Oxigenului cu profil de 9,m.

3. UTILITATILE

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

-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..

-Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, solicitam să respectaţi următoarele reglementări:

Accesul la drumuri publice:

Articolul 1 stipulează că autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute.

Dimensiuni minime ale drumurilor:

Articolul 2 prevede că drumurile cu o lungime mai mare de 25 m trebuie să aibă o lăţime de minimum 7,5 m. Este important să verificaţi şi să respectaţi aceste dimensiuni pentru a asigura un acces adecvat.

Asigurarea accesului mijloacelor de intervenţie:

Conform reglementărilor, este necesar să se asigure accesul vehiculelor de intervenţie, cum ar fi cele de pompieri.

Articolul 3 specifică faptul că, în cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m.

De asemenea, trebuie să existe acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru intervenţiile de urgenţă.

Respectarea normelor metodologice:

Veţi respecta toate normele metodologice şi cerinţele specifice stabilite prin HG 525 şi alte reglementări relevante, în funcţie de tipul construcţiei şi de utilizarea drumurilor.

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.15609 din. 08.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, documentație înaintată de beneficiar Hotya Szegi Katalin Agnes

Văzând cererea cu nr. 15449 din 14.10.2025 adresata de doamna Hotya Szegi Katalin Agnes pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.-REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764

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

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

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

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

SE APROBĂ

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME în județul Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se doreste parcelarea terenului in loturi (min. 500mp) pentru constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (reglementate urbanistic) si constituirea unui drum de acces public in continuarea strazii Oxigenului.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1-16: - locuinte cu regim mic de inaltime (cu una sau doua unitati locative) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare:
- amplasate in regim izolat sau cuplat
- Smin.=500mp
- H max. 3 niveluri (S+P+E/M)
- front la strada min.14,00m
- POT max. = 30% , CUT max.= 0,9
` - RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 4,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea retrageri conform Cod Civil.
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta
- min.20% spatiu verde

LOT 17 – ETAPA 1: drum privat - profil transversal 4,5m (prelungire strada Oxigenului - 9,00m - profil longitudinal etapa 2) - panta max 1,5%, cu alveole de trecere

LOT 18 – teren propus pentru trecere in domeniul public, largire strada topo 1292/2, s=145mp, profil de 12,00m. 3

LOT 19 – teren propus pentru trecere in domeniul public, constituire drum pe cad. 60713, 56415 si

55923, s=200mp, profil de 12,00m.

SE PROPUNE ETAPA 2- de perspectiva de constituire a continuarii strazii Oxigenului cu profil de 9,m.

3. UTILITATILE

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

-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..

-Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, solicitam să respectaţi următoarele reglementări:

Accesul la drumuri publice:

Articolul 1 stipulează că autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute.

Dimensiuni minime ale drumurilor:

Articolul 2 prevede că drumurile cu o lungime mai mare de 25 m trebuie să aibă o lăţime de minimum 7,5 m. Este important să verificaţi şi să respectaţi aceste dimensiuni pentru a asigura un acces adecvat.

Asigurarea accesului mijloacelor de intervenţie:

Conform reglementărilor, este necesar să se asigure accesul vehiculelor de intervenţie, cum ar fi cele de pompieri.
Articolul 3 specifică faptul că, în cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m.
De asemenea, trebuie să existe acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru intervenţiile de urgenţă.

Respectarea normelor metodologice:

Veţi respecta toate normele metodologice şi cerinţele specifice stabilite prin HG 525 şi alte reglementări relevante, în funcţie de tipul construcţiei şi de utilizarea drumurilor.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18013 din.25.11.2025

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764**

Ca urmare a cererii cu nr. 15449 din 14.10.2025, completat cu nr. 17320 din 13.11.2025, adresate de **HOTYA SZEGI KATALIN AGNES** cu domiciliul în

pentru **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME,** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, **5**, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764** în suprafață totală de 11510 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, Din analiza studiilor topografice si dupa executarea masuratorilor efectuate, s-a constatat ca terenul cercetat nu este virtual plat dar cu diferente mici de nivel (pentru drum panta este de circa 1,5%), situatia existenta va constitui obiectul unor studii de specialitate de natura geotehnica si topografica aprofundate Zona care face obiectul prezentului studiu este situat în jntravilanul satului Paleu, intr-o zona cu trama stradala in curs de constituire cu accdes la strada Oxigenului. Are ca vecinatati proprietati private cu destinatie locuinte individuale

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

Dreptul de proprietate:

Proprietari privati conform CF- CAD **56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764**

SERVITUȚII:

-nu sunt;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA – INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

3.Regimul economic

Conform extrasului de C.F./Cad. 56102, teren în suprafață de 1445 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56103, teren în suprafață de 1259 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56104, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56105, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56106, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56107, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 51055, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 56154, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 52764, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE".

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: **L3** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită,

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
– terenul este situat în UTR 3 Paleu, subzona functională L3
- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
  - se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
  - se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
  - POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
  - suprafata parcele minim = 500 mp,
  - front stradă – minim 14 metri

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

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea unei autorizații de construire pe acest teren, aceasta se va putea obține numai după elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

6. Accese: Parcelele identificate cu nr. Cad 56103, 56104, 56105, 56154, 56106, 56107, 52764, 51055, au acces din nr.cad 56102- proprietate privata. Parcelele identificate cu nr. Cad 51055 și 60713 au acces din nr. topo 1292/2 necadastrat, situatie incerta, se va solicita inceperea demersurilor pt. Intabulare, (reforma agrara, terenul Hornyanszki)

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

-Potrivit H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca **exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitude**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se doreste parcelarea terenului in loturi (min. 500mp) pentru constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (reglementate urbanistic) si constituirea unui drum de acces public in continuarea strazii Oxigenului.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1-16: - locuinte cu regim mic de inaltime (cu una sau doua unitati locative) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare:
- amplasate in regim izolat sau cuplat
- Smin.=500mp
- H max. 3 niveluri (S+P+E/M)
- front la strada min.14,00m
- POT max. = 30% , CUT max.= 0,9
- RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 4,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea retrageri conform Cod Civil.
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea

- min. 1 loc parcare / locuinta
- min.20% spatiu verde

LOT 17 – ETAPA 1: drum privat - profil transversal 4,5m (prelungire strada Oxigenului - 9,00m - profil longitudinal etapa 2) - panta max 1,5%, cu alveole de trecere

LOT 18 – teren propus pentru trecere in domeniul public, largire strada topo 1292/2, s=145mp, profil de 12,00m. 3

LOT 19 – teren propus pentru trecere in domeniul public, constituire drum pe cad. 60713, 56415 si 55923, s=200mp, profil de 12,00m.

SE PROPUNE ETAPA 2- de perspectiva de constituire a continuarii strazii Oxigenului cu profil de 9,m.

7. UTILITATILE

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

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art 6. Conform prevederilor **Hotărârii Guvernului nr. 525/1996**, solicitam să respectaţi următoarele reglementări:

1. **Accesul la drumuri publice**:
   - **Articolul 1** stipulează că autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18013.din.25.11.2025

2. **Dimensiuni minime ale drumurilor**:
   - **Articolul 2** prevede că drumurile cu o **lungime mai mare de 25 m** trebuie să aibă o **lățime de minimum 7,5 m**. Este important să verificați și să respectați aceste dimensiuni pentru a asigura un acces adecvat.
3. **Asigurarea accesului mijloacelor de intervenție**:
   - Conform reglementărilor, este necesar să se asigure accesul vehiculelor de intervenție, cum ar fi cele de pompieri.
   - **Articolul 3** specifică faptul că, în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o **lățime minimă de 3 m**.
   - De asemenea, trebuie să existe acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru intervențiile de urgență.
4. **Respectarea normelor metodologice**:
   - Veți respecta toate normele metodologice și cerințele specifice stabilite prin HG 525 și alte reglementări relevante, în funcție de tipul construcției și de utilizarea drumurilor.

Achitat taxa de **100 lei**, conform Chitanței nr. **9021** din **14 octombrie 2025**

Tehnoredactat
But Alexandru-Șerban

L.S.....

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

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

L.S.....

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.17320 din.13.11.202.25

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul **HOTYA SZEGI KATALIN AGNES**
SANDU ERZSEBET, RACZ SANDOR, RACZ

C.N.P.|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| reprezentant al _____
JOZSEF KAROLY, SZABAD ILEANA, SZOKE ESZTER, STOIAN (LAKATOS) ARANKA MARTA, RACZ (BALOG) IOLAN,

cu domiciliul în județul mun. oraș / com. _sat- str.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL- REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME- CAD. 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 PALEU - sat Paleu, comuna Paleu, (CF 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 PALEU)

având destinația amplasată în județul **BIHOR**, comuna **PALEU**, sat **PALEU**

pe strada -, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD __ **56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154,52764 PALEU**

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:
Durata de completare a formularului: 2-5 min
Motivul colectării informației: obținerea avizului de inițiere

Data

13.11.2025

Semnătura

___

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 întocmai a 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. 9278 din 13.09.2024 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 549 din 13.09.2024

În scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL – REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Ca urmare a cererii adresate de HOTYA SZEGI KATALIN AGNES cu domiciliul
înregistrată cu nr. 9278 din 16.07.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF-56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 cu nr. Cadastral 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764.

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: terenuri situate în EXITRAVILAN și INTRAVILAN conf. PUG:

DREPTUL DE PROPRIETATE: conform extrasului de carte funciară 56102 cu nr. cadastral 56102: teren extravilan, conform P.U.G. 1) RACZ AURORA, 1/8 p, 2) BALOG IOLAN, 1/8 p, 3) RACZ JOZSEF KAROLY, 1/8 p, 4) SZABAD ILEANA, 1/8 p, 5) SANYO NAGY EVA, 1/8 p, 6) SZOKE ESZTER, 1/8 p, 7) RACZ SANDOR, 1/8 p, 8) HOTYA SZEGI KATALIN AGNES, 1/8 p.

conform extrasului de carte funciară 56103 cu nr. cadastral 56103: teren extravilan, conform P.U.G. RACZ SANDOR, BUN PROPIU, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 56104 cu nr. cadastral 56104: teren extravilan, conform P.U.G. RACZ JOZSEF KAROLY, bun propiu, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 56105 cu nr. cadastral 56105: teren extravilan, conform P.U.G. HOTYA SZEGI KATALIN AGNES, bun propiu, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 56106 cu nr. cadastral 56106: teren extravilan, conform P.U.G. SZABAD ILEANA, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 56107 cu nr. cadastral 56107: teren extravilan, conform P.U.G. SZOKE ESTER, bun propiu, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 51055 cu nr. cadastral 51055, teren intravilan, conform P.U.G. LAKATOS ARANKA MARTA, , bun propiu, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 56154 cu nr. cadastral 56154: teren extravilan, conform P.U.G. BALOG IOAN, bun propiu, cota actuală 1/1.

conform extrasului de carte funciară 52764 cu nr. cadastral 52764: teren extravilan, conform P.U.G. SANDU ERZSEBET cota actuală 1/1.

SERVITUȚII:

-nu sunt.

ZONE PROTEJATE sau **ZONE CU REGIM SPECIAL:**

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

DA - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: conform extrasului de C.F./Cad. 56102, teren în suprafață de 1445 mp. categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56103, teren în suprafață de 1259 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56104, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56105, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56106, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 56107, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 51055, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 56154, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F./Cad. 52764, teren în suprafață de 1258 mp, categoria de folosință „ALTELE".

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: L3 – locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, Re terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită,

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

PALEU C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Timbru de Arh., Taxa RUR

☐ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU CIF 1530454 JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandru-Șerban

L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S.

Achitat taxa de 60.55 lei, conform chitanței nr. 5710 din 16 iulie 2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RALUCA E. COVACESCU
CUI 32550797

servicii proiectare · urbanism · arhitectura
Oradea, strada Cometei, nr 2
email: rcovacescu@yahoo.com, tel: 0723 267 561

MEMORIU DE PREZENTARE
INITIERE /OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	**INITIERE /OPORTUNITATE - PLAN URBANISTIC ZONAL- REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME- CAD. 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 PALEU** - sat Paleu, comuna Paleu, (**CF 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 PALEU)**
Beneficiar:	**HOTYA SZEGI KATALIN AGNES** (SANDU ERZSEBET, RACZ SANDOR, RACZ JOZSEF KAROLY, SZABAD ILEANA, SZOKE ESZTER, STOIAN (LAKATOS) ARANKA MARTA, RACZ (BALOG) IOLAN),
Proiectant general:	B.I.A. COVACESCU E.A.RALUCA, Oradea, Cometei 2, CUI 32550797
Faza:	**Studiu de Initiere/Oportunitate**
nr. proiect:	**378/2024**
data etapa:	**octombrie 2025**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie se întocmeste la solicitarea beneficiarilor **HOTYA SZEGI KATALIN AGNES** SANDU ERZSEBET, RACZ SANDOR, RACZ JOZSEF KAROLY, SZABAD ILEANA, SZOKE ESZTER, STOIAN (LAKATOS) ARANKA MARTA, RACZ (BALOG) IOLAN, pentru stabilirea conditiilor de construire – reglementari urbanistice pentru terenul aflat in proprietatea beneficiarilor. Parcelele studiate, terenul cu numar cadastral CAD. 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 Paleu (CF 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 Paleu, s=11510mp), avand acces la strada Oxigenului. Pentru prezenta lucrare s-a eliberat certificatul de urbanism 549/2024 emis de Primaria Comunei Paleu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu certificatul de urbanism nr. 549/2024 emis de Primaria Comunei Paleu, zona studiata se afla in intravilanul satului Paleu,

- cu reglementari stabilite prin PUG:
  - UTR 3 – Paleu, subzona L3
- cu reglementari stabilite prin documentatie de urbanism – PUG Paleu -aprobata prin HCL11/2007 prelungita prin HCL 47/2017:
  - SMIN=500MP
  - H MAX. 3 NIVELURI (S+P+E/M)

- POT MAX = 25% , CUT MAX = 0,75
- FRONT MIN. STRADA = 14ml

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.Z.

Din analiza studiilor topografice si dupa executarea masuratorilor efectuate, s-a constatat ca terenul cercetat nu este virtual plat dar cu diferente mici de nivel (pentru drum panta este de circa 1,5%), situatia existenta va constitui obiectul unor studii de specialitate de natura geotehnica si topografica aprofundate.

2.3. Incadrare în localitate

Zona care face obiectul prezentului studiu este situat în jntravilanul satului Paleu, intr-o zona cu trama stradala in curs de constituire – continuare strada Oxigenului si un drum (cu nr. topo 1292/2). Are ca vecinatati proprietati private cu destinatie locuinte individuale

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

Se doreste parcelarea terenului in loturi (min. 500mp) pentru constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (reglementate urbanistic) si constituirea unui drum de acces public in continuarea strazii Oxigenului.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE / INDICATORI PROPUSI

Se solicita initierea Planului Urbanistic Zonal si aviz de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-- REPARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME - sat Paleu, comuna Paleu, cad. 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 Paleu, **in urmatoarele conditii:**

- **ZONA STUDIATA:** cad. 56102, 56103, 56104, 56105, 56106, 56107, 51055, 56154, 52764 Paleu
- **reglementari urbanistice propuse:**

LOT 1-16: - locuinte cu regim mic de inaltime (cu una sau doua unitati locative) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare:

- amplasate in regim izolat sau cuplat
- Smin.=500mp
- H max. 3 niveluri (S+P+E/M)
- front la strada min.14,00m
- POT max. = 30% , CUT max.= 0,9
- RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 4,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.3m pe o latura si Cod Civil pe cealalta latura pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea retrageri conform Cod Civil.
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta
- min.20% spatiu verde

LOT 17 - teren propus pentru cedare in domeniul public, prelungire strada Oxigenului, s=2793mp in drum public cu profil de 9,00m.

LOT 18 - teren propus pentru cedare in domeniul public, largire strada topo 1292/2, s=66mp, profil de 9,00m.

5. INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA

Din punct de vedere urbanistic zona are un caracter cu tendinta accentuata de pentru locuire. În zona studiata sau în apropiere nu exista monumente de arhitectura sau valori culturale, si nu au fost identificate resurse ale subsolului.

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVEL DE UTR

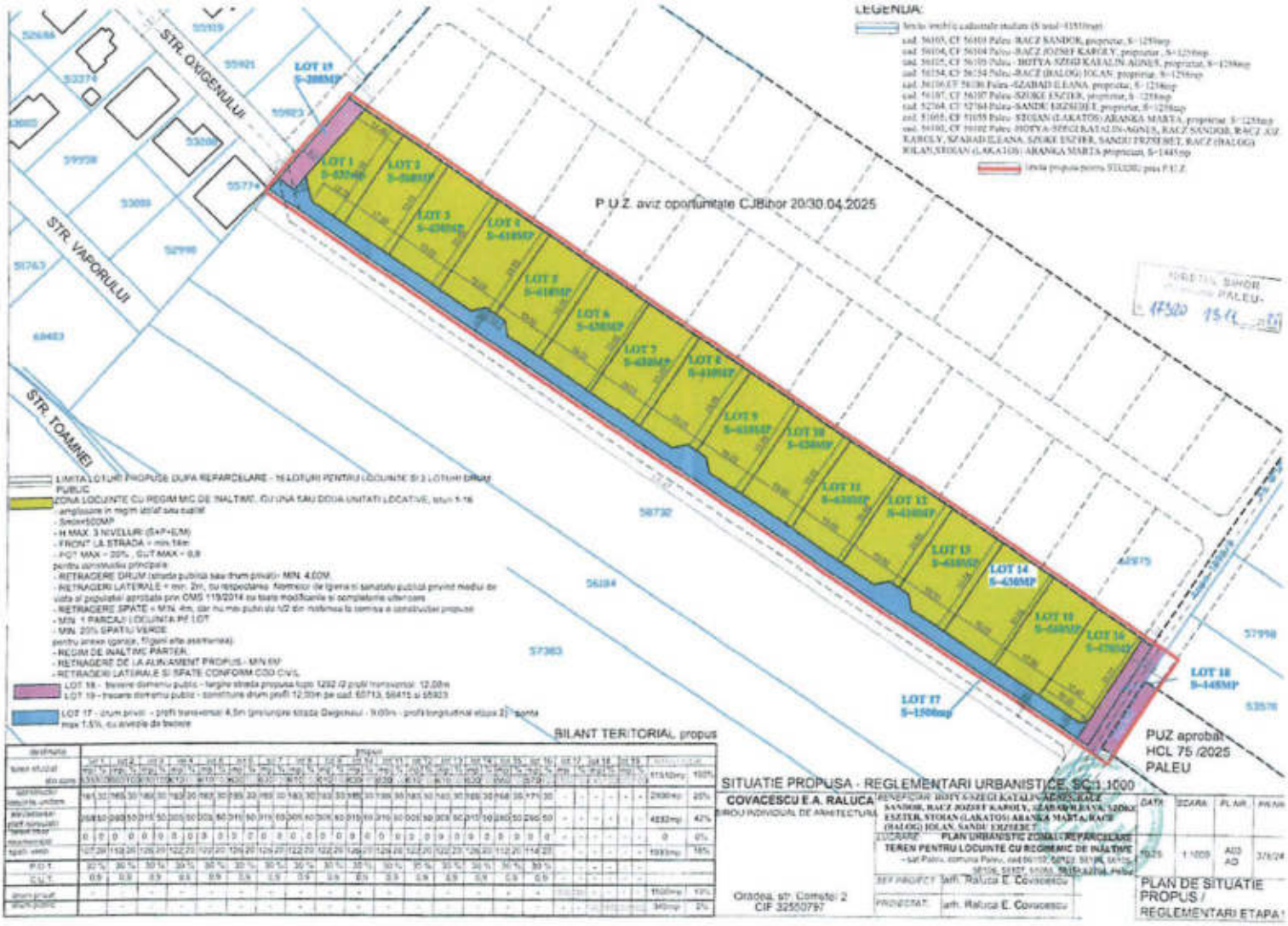
Functiunile propuse sunt in concordanta cu functiuni dn zona si asigura o integrare functionala echilibrat in zonele invecinate

7. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA INVESTITORILOR PRIVATI / ADMINISTRATIE PUBLICA

In sarcina investitorului:

- elaborare documentatii necesare aferente zonei studiate
- reglementare proprietate privata in conformitate cu solicitarile de dezvoltare ale comunei
- orice investitie care deserveste solicitarea de reglementare/construire propusa de beneficiar, inclusiv cele rezultate din drumul propus public

Intocmit,
Arh. R. Covacescu


LEGENDA:
P.U.Z. aviz oportunitate CJBihor 20/30.04.2025
STR. OXIGENULUI
STR. VAPORULUI
STR. TOAMNEI
LOT 1 S-630MP
LOT 2 S-630MP
LOT 3 S-630MP
LOT 4 S-630MP
LOT 5 S-630MP
LOT 6 S-630MP
LOT 7 S-630MP
LOT 8 S-630MP
LOT 9 S-630MP
LOT 10 S-630MP
LOT 11 S-630MP
LOT 12 S-630MP
LOT 13 S-630MP
LOT 14 S-630MP
LOT 15 S-388MP
LOT 16 S-478MP
LOT 17 S-1506mp
LOT 18 S-445MP
LIMITA LOTURI PROPUSE DUPA REPARCELARE - 16 LOTURI PENTRU LOCUINTE SI 2 LOTURI DRUM PUBLIC
ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, CU UNA SAU DOUA UNITATI LOCATIVE, stuc 1-16
- amplasare in regim izolat sau cuplat
- Smax=500MP
- H MAX. 3 NIVELURI (S+P+E/M)
- FRONT LA STRADA = min.16m
- POT MAX = 30% , CUT MAX = 0,9
pentru constructiile principale
- RETRAGERE DRUM (strada publica sau drum privat)- MIN. 4,00M.
- RETRAGERI LATERALE = min. 2m, cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate prin ONS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare
- RETRAGERE SPATE = MIN. 4m, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea la cornisa a constructiei propuse
- MIN. 1 PARCAJ LOCUINTA PE LOT
- MIN. 20% SPATIU VERDE
pentru anexe (garaje, foisoare alte asemenea)
- REGIM DE INALTIME PARTER.
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT PROPUS - MIN 6M
- RETRAGERI LATERALE SI SPATE CONFORM COD CIVIL
LOT 18 - trecere domeniu public - largire strada propusa la cat. 52712 /2 profil transversal: 12,00m
LOT 19 - trecere domeniu public - constituire drum profil 12,00m pe cad. 50713, 56415 si 55923
LOT 17 - drum privat - profil transversal 4,5m (prin curtile strazii Dejeneului - 9,00m - profil longitudinal etape 2) - panta max 1,5%, cu asfalt pe trotoare
BILANT TERITORIAL propus
SITUATIE PROPUSA - REGLEMENTARI URBANISTICE, SC:1:1000
COVACESCU E.A. RALUCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Oradea, str. Cometei 2
CIF 32550797
BENEFICIAR: BOTYA-SZEGI KATALIN-AGNES, RACZ SANDOR, RACZ JOZSEF KAROLY, SZABAD ILEANA, SZUKE ESZTER, STOIAN (LAKATOS) ARANKA MARTA, RACZ (BALOG) IOLAN, SANDU ERZSEBET
LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL CU REPARCELARE
TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME
- sat Paleu, comuna Paleu, cad.56103, 56101, 56106, 56104, 56105, 56154, 56106, 56107, 52764, 51055, 56102, 56108, 56109, 52764, Paleu
SEF PROIECT: arh. Raluca E. Covacescu
PROIECTAT: arh. Raluca E. Covacescu
DATA: 2025
SCARA: 1:1000
PL.NR: A03 A0
PN.NR: 378/24
PLAN DE SITUATIE PROPUS / REGLEMENTARI ETAPA I
PUZ aprobat HCL 75 /2025 PALEU