ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 38 din 27.02.2026

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII

în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094., documentație înaintată de beneficiar BALINT ȘTEFAN

Văzând raportul de specialitate nr. 1306 din 03.02.2026, referatul de aprobare nr. 1520 din 05.02.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 1521 din 05.02.2026

Având în vedere cererea cu nr. 936 din 29.01.2026 adresata de domnul Balint Ştefan pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094

Ţinând cont de procesul verbal de afisare nr. 1522/05.02.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunţului "APROBAREA INTENŢIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094"

Respectând prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor , modificată şi completată prin Legea nr. 453/2001 şi de art. 326 privind falsul în declaraţii din Codul Penal

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

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională in administraţia 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 şi completările ulteriorarE

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 11 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă "(dna Erbasu Mihaela) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENŢIA DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094, în felul următor :

Consiliul Local a propus ca şi condiţii următoarele:
-loturile care au sub 500mp se vor reparcela conform PUG-ului comunei, în aşa fel încât fiecare parcelă sa fie de minim 500mp.
-retragerea de la aliniament se modifica la 6m
-doar locuinţe individuale.

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772), CF 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772) cu o suprafaţă de 3967 m².

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

utilizări admise: locuinţe înşiruite
regim de înălţime max.: P+2E+M
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75
parcaje: min. 1 loc de parcare/unitate de locuit care se va amenaja în interiorul incintei
spaţiu verde: min. 10%
retrageri aliniament: min 12.00 m faţă de str. Ardealului respectiv min. 3.00 m şi max. 6.00 m faţă de cele interioare
retrageri laterale: conf. Cod Civil
retrageri spate: min. 4.00 m
amplasarea anexelor se va face cu respectarea prevederilor conf. Codului Civil
se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare; h. max. 2.40 m cu gard transparent la stradă şi opac/transparent spre proprietăţile vecine.

Prin prezentul proiect **se respectă reglementările aprobate prin *HCL nr. 182/26.07.2022 -*** *PUZ Parcelare teren pentru construire 24 locuinţe înşiruite.*

Modificarea se referă la faptul că îl loc de 4 unităţi locative/parcelă se propun câte 3 unităţi locative/parcelă.

3. UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde: reţea de energie electrica-ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..Acestea se vor 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 propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

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,
SZEBENI JOZSEF-ZSOLT

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.38/27.02.2026			
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	27.02.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	27.02.2026	
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.1522...din.05.02.202.6

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 05.02.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 05.02.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.1521/05.02.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094, documentație înaintată de beneficiar BALINT STEFAN** și raportul de specialitate nr.1306/03.02.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința din luna februarie, 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 privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094., documentație înaintată de beneficiar BALINT STEFAN

Publicat la data de : 05.02.2026

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, 05.02.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094.,**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 1521/05.02.2026 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 19.02.2026 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 INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094.**

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.1521 din 05.02.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII

în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094., documentație înaintată de beneficiar BALINT ȘTEFAN

Având în vedere raportul de specialitate nr. 1306/03.02.2026 întocmit de compartimentul de specialitate

Văzând cererea cu nr. 936 din 29.01.2026 adresata de domnul Balint Ștefan pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională **L – locuire** este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. Zona funcțională **Ls – zonă mixtă de locuințe și/sau servicii** permite, pe lângă funcțiunea de locuire, integrarea unor funcțiuni de servicii și activități compatibile cu caracterul rezidențial, cu impact redus asupra mediului și vecinătăților.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Zona Ls -Zonă mixtă Locuire și sau servicii:

Utilizari admise:

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) şi comerţ en detail

Zona L şi Zona Ls - Utilizări admise contiţionat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Zona L şi Zona Ls - Utilizări interzise:

Sunt interzise funcţiunile incompatibile cu caracterul rezidenţial şi mixt de locuire şi servicii. Nu se admit activităţi industriale, depozitări, activităţi de producţie, logistică sau alte funcţiuni care generează poluare, zgomot, vibraţii, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unităţile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanţelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3,00m

Pentru loturile de colţ , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.

Garajele se vor amplasa la o distanţă de 6.00 m faţă de limita proprietăţii la stradă pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale:

Pentru parcele cu suprafata de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă de minim 3,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanţe mai mici se va obţine acord notarial al vecinilor direct afectaţi şi se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distaţă de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Pentru parcele cu suprafaţă mai mică de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă de minim 2,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanţe mai mici se va obţine acord notarial al vecinilor direct afectaţi şi se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor faţă de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distaţă de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

La parcelele pentru servicii **Ls**- locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Indici parcele pentru servicii - Ls:

POT Maxim Propus = 50%

CUT Maxim Propus = 1

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..Acestea se vor 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.**

4.ACCESUL: Accesul la teren se va realiza din drumurile public ce se învecinează cu terenurile studiate studiate cu propunere de modernizare la un profil de 9,00 m şi prin crearea unui drum public cu un profil de 9.00 m în prelungirea drumului cu nr. Cad.: 61531. Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autoritării publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

-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 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 propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare modificare limita de implantare de la 3.00m la 6,00m pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.
-Se solicită stabilirea unei limite obligatorii de implantare a construcțiilor la stradă, în vederea asigurării unui front construit continuu, aceasta se va reprezenta pe planșa de reglementări și prevăzută în regulamentul propus.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
CIF 15304654
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.1520.din.05.02.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII

în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094., documentație înaintată de beneficiar BALINT ȘTEFAN

Având în vedere raportul de specialitate nr. 1306/03.02.2026 întocmit de compartimentul de specialitate

Văzând cererea cu nr. 936 din 29.01.2026 adresata de domnul Balint Ștefan pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1-INTENTIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională **L – locuire** este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. Zona funcțională **Ls – zonă mixtă de locuințe și/sau servicii** permite, pe lângă funcțiunea de locuire, integrarea unor funcțiuni de servicii și activități compatibile cu caracterul rezidențial, cu impact redus asupra mediului și vecinătăților.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Zona Ls -Zonă mixtă Locuire și sau servicii:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail

Zona L și Zona Ls - Utilizări admise contiționat:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Zona L și Zona Ls - Utilizări interzise:

Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial și mixt de locuire și servicii. Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3,00m

Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Pentru parcele cu suprafata de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanțe mai mici se va obține acord notarial al vecinilor direct afectați și se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă asigurarea unei distanțe minimă egală cu două treimi jumatate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Pentru parcele cu suprafață mai mică de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanțe mai mici se va obține acord notarial al vecinilor direct afectați și se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

La parcelele pentru servicii **Ls**- locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Indici parcele pentru locuinte - L:	**Indici parcele pentru servicii - Ls:**
POT Maxim Propus = 35%	POT Maxim Propus = 50%
CUT Maxim Propus = 0,9	CUT Maxim Propus = 1

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..Acestea se vor 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.**

4.ACCESUL: Accesul la teren se va realiza din drumurile public ce se învecinează cu terenurile studiate studiate cu propunere de modernizare la un profil de 9,00 m şi prin crearea unui drum public cu un profil de 9.00 m în prelungirea drumului cu nr. Cad.: 61531. Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

-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 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 propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-Solicitare modificare limita de implantare de la 3.00m la 6,00m pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.
-Se solicită stabilirea unei limite obligatorii de implantare a construcțiilor la stradă, în vederea asigurării unui front construit continuu, aceasta se va reprezenta pe planșa de reglementări și prevăzută în regulamentul propus.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.1306 din 03.02 2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094.

Ca urmare a cererii cu nr. 936 din 29.01.2026, adresate de **BALINT ȘTEFAN** cu domiciliul în județul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094** în suprafață totală de 3967 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. Suprafata totala luata in studiu este de Suprafața totală a terenurilor incluse în zona studiată este de 16420 mp.**Terenul studiat se învecinează cu:- la Nord:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice., **- la Vest:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.**- la Sud:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridic și Drum Public Nr. Topo 1328, **- la Est:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridic și Drum Public Nr. Topo 1328

2.Regim juridic

- SITUARE IMOBILULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B4- 1)**BALINT ȘTEFAN**, bun propriu, cota actuală 1/1, conform extrasului de Carte Funciară **61659** cu nr. Cad. **61659.**

B2- 1) GONDOR CRISTINA-OTILIA, cota de 1/4 parte **3) GONDOR ALEXANDRU IOAN,** cota de 3/4 parte , conform extrasului de carte funciara **56199,** cu nr. Cad **56199.**

B2- 2) DERECICHEI CRINA-GEORGETA, cota actuala 3/16, **B3- 2) DERECICHEI CRINA-GEORGETA,** ca bun propriu, cota actuala 13/16, conform extrasului de carte funciara **56200,** cu nr. Cad **4087.**

B5- 1) MUNTEA ANDREI- NICOLAE, t, bun propriu, conform extrasului de carte funciara **56201,** cu nr. Cad **4090.**

B5- 1) MUNTEA ANDREI- NICOLAE, bun propriu, conform extrasului de carte funciara **56203,** cu nr. Cad **4092.**

B6- 1) SECOSAN NICOLAE- SEBASTIAN, t, bun propriu, conform extrasului de carte funciara **60877,** cu nr. Cad **60877.**

B3- 1) MICULA IOAN- SEBASTIAN și soția 2) MICULA EMILIA- ELISABETA, ca bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de carte funciara **56211,** cu nr. Cad **4093 .**

B3- 1) MICULA IOAN- SEBASTIAN și soția 2) MICULA EMILIA- ELISABETA, ca bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de carte funciara **56213,** cu nr. Cad **4094 .**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

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 4 PALEU, subzona L3

L3 - zona de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituita pe baza de PUZ , se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele **(S+P+E)** , se permit cladiri cu funcțiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ, **POT max = 25 %, CUT max = 0.75**, suprafata parcele **minim = 500 mp**, front strada - minim 14 metri, spații verzi 20%.

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. Utilități: terenurile nu dispune de utilitati. Exista posibilitate de extinderi de retele de apa-CAO, rețea de energie electrica DEER, rețea de gaz- DGV. Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

6. Circulația: Terenul identificat cu nr. C.F./Cad. **61659** are acces auto și pietonal, pe latura Nord-Est din C.F./Cad. nr. 61531 proprietate public com. Paleu, cu categoria de folosinta „DRUM" cu legătura în nr. Cad. 54764- proprietate publica com. Paleu cu categoria de folosinta „DRUM".pe latura S-estica din nr. Topo 1328- Paleu drum necadastrat, pe latura S-Vestica din nr. Topo1309- Paleu necadastrat. Terenurile identificate cu nr. Cad **56199,** cad **4087,** cad **4090,** cad **4092,** cad **4093,** au acces auto și pietonal din nr. Topo 1309- Paleu. Terenurile identificate cu nr. Cad 4094 și 60877 au acces auto și pietonal din nr. Topo 1328- Paleu

- 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 servitute**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **61659, 556199, 56200/4087, 56201/4090, 56203/4092, 60877, 56211/4093, 56213/4094**.

PRIN PUZ SE PROPUNE:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională **L – locuire** este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. Zona funcțională **Ls – zonă mixtă de locuințe și/sau servicii** permite, pe lângă funcțiunea de locuire, integrarea unor funcțiuni de servicii și activități compatibile cu caracterul rezidențial, cu impact redus asupra mediului și vecinătăților.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Zona L - Locuire:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Zona Ls -Zonă mixtă Locuire și sau servicii:

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail

Zona L și Zona Ls - Utilizări admise contițional:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Zona L și Zona Ls - Utilizări interzise:

Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial și mixt de locuire și servicii. Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3,00m

Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Pentru parcele cu suprafata de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanțe mai mici se va obține acord notarial al vecinilor direct afectați și se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă asigurarea unei distanțe minimă egală cu două treimi jumatate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Pentru parcele cu suprafață mai mică de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanțe mai mici se va obține acord notarial al vecinilor direct afectați și se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

La parcelele pentru servicii **Ls**- locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Indici parcele pentru locuinte - L:

POT Maxim Propus = 35%

CUT Maxim Propus = 0,9

Indici parcele pentru servicii - Ls:

POT Maxim Propus = 50%

CUT Maxim Propus = 1

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO, gaz de la DGV..Acestea se vor 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.**

ACCESUL: Accesul la teren se va realiza din drumurile public ce se învecinează cu terenurile studiate studiate cu propunere de modernizare la un profil de 9,00 m şi prin crearea unui drum public cu un profil de 9.00 m în prelungirea drumului cu nr. Cad.: 61531. Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

---

OBSERVAŢII 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 construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar. Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori și arbusti pentru a crea o bariera verde.

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

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, 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.

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 propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

Art 6. Solicitare modificare limita de implantare de la 3.00m la 6,00m pentru a se putea asigura minim un loc de parcaj in incinta.

Art 7. Se solicită stabilirea unei limite obligatorii de implantare a construcțiilor la stradă, în vederea asigurării unui front construit continuu, aceasta se va reprezenta pe planșa de reglementări și prevăzută în regulamentul propus.

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **322** din **27 ianuarie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

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. 936 din 27.01.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul BALINT STEFAN

C.N.P. [redacted] reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul ___mun. / oraș / com ORADEA sat

str. _ _____, nr. __, bl. __, ap. __, telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINȚE ȘI SERVICII

având destinația LOCUINȚE ȘI SERVICII

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. __, nr. TOPO / CAD 60655561599, 4087, 4090, 4092, 60677, 4093, 4094

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:
Durata de completare a formularului: 5 min.
Scopul completării.**AVIZ INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Data
29.01.2026

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 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

în vederea obtinerii AVIZULUI DE INIȚIERE/ OPORTUNITATE

privind investiția:

PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINȚE ȘI SERVICII în Comuna Paleu, Sat Paleu, Nr. Cad. 61659, 56199, 4087, 4089, 4088, 4090, 4092, 4093, 4094, 60877, intravilan, județul BIHOR

●IFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

Denumirea obiectivului de investiții: PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU LOCUINȚE ȘI SERVICII

Amplasamentul: Comuna Paleu, Sat Paleu, Nr. Cad. 61659, 56199, 4087, 4089, 4088, 4090, 4092, 4093, 4094, 60877.

Beneficiarul investiției: BALINT ȘTEFAN, GONDOR CRISTINA-OTILIA, GONDOR ALEXANDRU – IOAN, DERECICHEI CRINA-GEORGETA, MUNTEA ANDREI-NICOLAE, SECOSAN NICOLAE – SEBASTIAN, MICULA IOAN-SEBASTIAN, MICULA EMILIA – ELISABETA.

Elaboratorul studiului: S.C. TREI LINII S.R.L.

SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentaţie are ca obiectiv prezentarea condițiilor de echipare și servire edilitară a unor parcele, situate în intravilan, în vederea construirii de locuințe familiale si parcele pentru servicii cu acces public, comert en detail.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Necesitatea realizării investiției este determinată de situația urbanistică existentă a zonei studiate, evidențiată în planșele de situație și în analiza de diagnostic.

Deși terenurile sunt situate în intravilanul comunei Paleu și sunt încadrate prin Planul Urbanistic General în subzona L3 – zonă de locuințe propusă, acestea nu dispun în prezent de o reglementare urbanistică de detaliu care să permită dezvoltarea coerentă și autorizarea construcțiilor.

Trama stradală este incompletă și nereglementată, iar accesibilitatea parcelelor se realizează în mod neunitar, prin drumuri cu profil și statut neclar. Zona nu este echipată edilitar, neexistând rețele de utilități dimensionate pentru o dezvoltare rezidențială, iar lipsa rezervelor de teren pentru circulații și utilități îngreunează realizarea acestora în mod etapizat. În plus, terenurile sunt afectate de interdicția temporară de construire instituită

prin PUG, care condiționează orice investiție de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

În aceste condiții, realizarea investiției este necesară pentru eliminarea disfuncționalităților existente și pentru crearea cadrului urbanistic care să permită o dezvoltare controlată, coerentă și conformă cu reglementările în vigoare.

Prin elaborarea PUZ se asigură restructurarea parcelarului, definirea tramei stradale, stabilirea acceselor și a profilurilor de circulație, reglementarea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, precum și integrarea echipării edilitare într-un sistem unitar, adaptat dezvoltării viitoare a zonei.

Oportunitatea investiției rezultă din poziționarea amplasamentului în intravilanul localității Paleu, în vecinătatea unor zone rezidențiale existente și în proximitatea rețelei de circulații locale. Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare rezidențială, fiind compatibilă cu specificul localității și cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Prin implementarea soluției propuse se creează premisele unei dezvoltări urbane coerente, cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, care contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit, la valorificarea eficientă a terenurilor neproductive și la creșterea valorii fondului funciar.

Investiția este oportună și prin prisma posibilității de extindere a rețelelor edilitare existente și a integrării zonei în structura actuală a comunei, fără afectarea funcționării acesteia. De asemenea, realizarea PUZ-ului și a investiției propuse contribuie la utilizarea rațională a terenului, la asigurarea unor condiții adecvate de accesibilitate și siguranță și la prevenirea dezvoltării necontrolate a zonei.

SITUAȚIA EXISTENTĂ – DATE DESPRE AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Paleu, județul Bihor, într-o zonă aflată în proces de dezvoltare rezidențială, în vecinătatea unor zone construite cu locuințe individuale. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin mai multe numere cadastrale și aparțin unor proprietari diferiți, fiind delimitate conform evidențelor cadastrale și reprezentate în planșa „Situația existentă".

Suprafața totală a terenurilor incluse în zona studiată este de 16420 mp. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile sunt utilizate în prezent preponderent ca fâneață, teren arabil și terenuri încadrate la categoria „altele", nefiind edificate.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul este încadrat prin Planul Urbanistic General al comunei Paleu în UTR 4 – subzona L3, zonă destinată locuirii individuale cu regim mic de înălțime. Conform reglementărilor în vigoare, zona este afectată de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic

Zonal, ceea ce face imposibilă autorizarea individuală a construcțiilor în lipsa unei reglementări de ansamblu.

Accesibilitatea zonei se realizează prin rețeaua de drumuri locale existente, respectiv drumuri publice comunale și drumuri de acces cu profil nereglementat. Trama stradală este incomplet definită și necorelată cu o dezvoltare urbanistică coerentă, lipsind profilele transversale reglementate, trotuarele și delimitarea clară a circulațiilor auto și pietonale. Accesele la parcele sunt realizate în mod neunitar, unele dintre acestea neîndeplinind condițiile minime de conformare urbanistică.

Zona nu este echipată cu utilități edilitare. Nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale sau rețele electrice dimensionate pentru dezvoltare rezidențială, însă există posibilitatea extinderii rețelelor edilitare existente din zonele învecinate, cu realizarea acestora pe cheltuiala beneficiarilor investiției. În prezent, nu sunt rezervate culoare de utilități sau amplasamente pentru echipamente tehnico-edilitare.

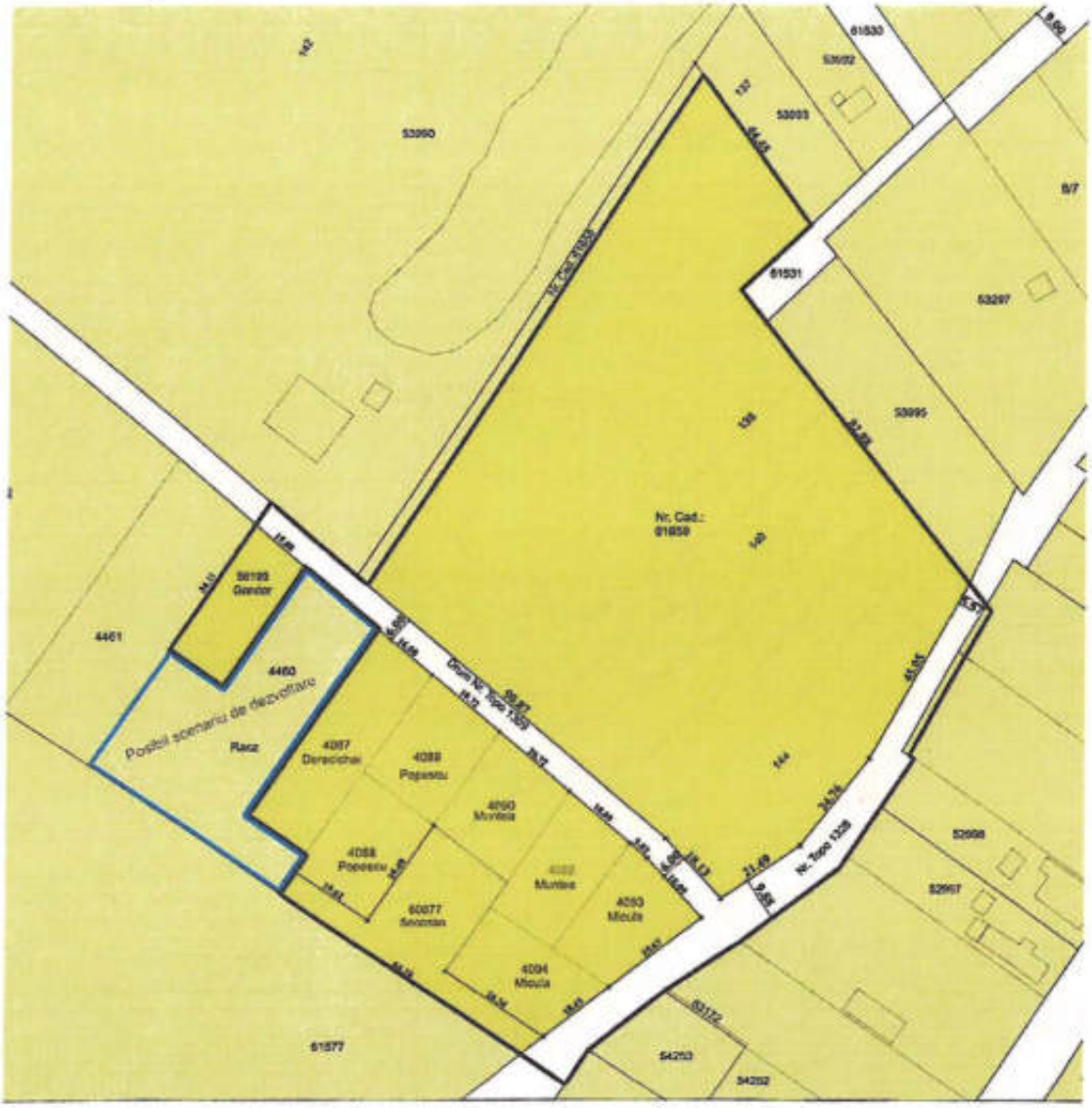
Din punct de vedere al condițiilor naturale, terenul prezintă un relief ușor ondulat, cu diferențe de nivel moderate, evidențiate prin curbele de nivel reprezentate în planșele anexate. Zona se află într-un areal cu potențial mediu de instabilitate a terenului, aspect ce impune realizarea unor studii geotehnice detaliate și adoptarea unor măsuri adecvate de drenaj și stabilizare în etapa de proiectare.

Pentru asigurarea coerenței urbanistice a documentației și a unei dezvoltări unitare a zonei, în perimetrul zonei studiate a fost inclusă și o parcelă pentru care, la acest moment, **nu se propun reglementări urbanistice**. Aceasta este evidențiată distinct în planșe ca **parcelă inclusă în zona de studiu – posibil scenariu de dezvoltare**, beneficiarul terenului neoptând în prezent pentru participarea la elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Includerea acestei parcele în zona de studiu are caracter informativ și are rolul de a permite analizarea relațiilor funcționale și de accesibilitate cu terenurile învecinate, fără a institui reglementări obligatorii sau condiții de construire asupra acesteia. Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUZ se aplică exclusiv parcelelor pentru care beneficiarii au solicitat și acceptat reglementarea, acestea putând fi dezvoltate independent, având acces asigurat din drumurile publice propuse spre reglementare.

Astfel, terenurile care fac obiectul reglementării pot fi parcelate și construite fără a condiționa dezvoltarea de includerea parcelei menționate, aceasta urmând a putea fi reglementată ulterior, printr-o documentație de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ și cu reglementările urbanistice în vigoare.

Hartă reprezentând zona propusă pentru reglementare și parcela inclusă în zona de studiu ca posibil scenariu de dezvoltare.



Sursa imagine: prelucrare proprie în Archicad

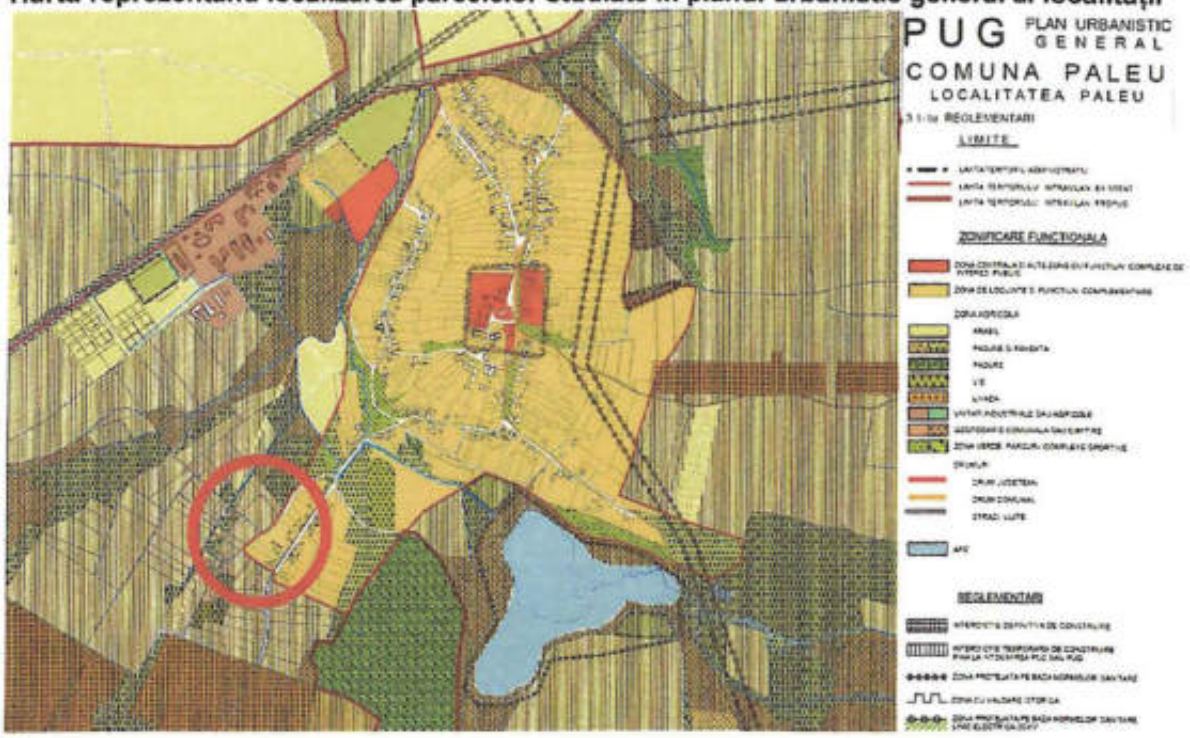
LIMITE:

LIMITE CADASTRALE DE PROPRIETATE

LIMITA ZONEI PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

PARCELA INCLUSA IN ZONA DE STUDIU POSIBIL SCENARIU DE DEZVOLTARE

Hartă reprezentând localizarea parcelelor studiate în planul urbanistic general al localității



Sursa imagine: prelucrare proprie după PUG Paleu în Archicad

Conform PUG amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Paleu, în UTR 4 – subzona L3, zonă destinată dezvoltării locuirii individuale cu funcțiuni complementare. Conform prevederilor PUG, terenul este afectat de interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea și reglementarea zonei, stabilirea tramei stradale, a acceselor, indicatorilor urbanistici și a regimului de construire. Zona dispune de acces la drumuri publice și prezintă potențial de echipare edilitară prin extinderea rețelelor existente.

Vecinătăti.

Terenul studiat se învecinează cu:

- **la Nord:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.
- **la Vest:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridice.
- **la Sud:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridic și Drum Public Nr. Topo 1328
- **la Est:** terenuri pentru locuinte in proprietatea privata a persoanelor sau juridic și Drum Public Nr. Topo 1328

Intervenții propuse:

Conform Certificatului de urbanism **Nr. 913 din 12.11.2025** emis de Primăria Comunei Paleu, în vederea realizării obiectivului este necesară realizarea unei documentații de tip Plan urbanistic zonal.

Prezenta documentație de urbanism stabilește reglementări urbanistice pentru terenurile incluse în zona de reglementare, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Paleu și cu Certificatul de urbanism emis. Reglementările se aplică exclusiv parcelelor incluse în perimetrul de reglementare al PUZ, astfel cum sunt delimitate în planșele de reglementări urbanistice.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea individuală, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare, precum servicii, comerț cu caracter local compatibile cu funcțiunea de locuire și cu specificul zonei. Se interzic funcțiunile generatoare de disconfort, trafic intens, poluare sau riscuri tehnologice, care ar putea afecta caracterul rezidențial al zonei.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și față de aliniament, conform reglementărilor stabilite prin PUZ și legislației în vigoare.

Circulațiile sunt reglementate prin definirea unei trame stradale coerente, cu drumuri publice propuse spre reglementare și modernizare, care asigură accesul auto și pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale vor fi prevăzute, cu asigurarea spațiilor necesare pentru circulație, utilități și siguranță rutieră.

Accesul la parcele se va realiza exclusiv din drumurile publice reglementate, fiind interzis accesul direct din terenuri private neamenajate.

Echiparea edilitară a zonei se va realiza prin extinderea rețelelor existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normelor tehnice și a avizelor obținute de la deținătorii de utilități.

Se instituie obligativitatea realizării spațiilor verzi la nivel de parcelă, în procent minim de 20% din suprafața acesteia, precum și a amenajării corespunzătoare a incintelor, împrejmuirilor și acceselor. Împrejmuirile vor respecta reglementările locale în vigoare, urmărindu-se asigurarea unei imagini urbane unitare și a continuității fronturilor stradale.

Pentru parcela inclusă în zona de studiu, dar pentru care nu se propun reglementări prin prezentul PUZ, se menține statutul actual, aceasta fiind reprezentată în planșe ca posibil scenariu de dezvoltare. Eventuala reglementare a acesteia se va putea realiza ulterior, printr-o documentație de urbanism distinctă, în corelare cu prevederile prezentului PUZ și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prin aplicarea prezentelor reglementări se urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, funcționale și durabile, integrarea zonei în structura urbană a comunei Paleu și crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcțiilor în etapa următoare.

Reglementări:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională a zonei studiate prin delimitarea a două zone funcționale distincte. Zona funcțională **L – locuire** este destinată realizării de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni aferente utilizării rezidențiale. Zona funcțională **Ls – zonă mixtă de locuințe și/sau servicii** permite, pe lângă funcțiunea de locuire, integrarea unor funcțiuni de servicii și activități compatibile cu caracterul rezidențial, cu impact redus asupra mediului și vecinătăților.

Zona L - Locuire:
Utilizari admise:
Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.
Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

Zona Ls -Zonă mixtă Locuire şi sau servicii:
Utilizari admise:
Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.
Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail

Zona L și Zona Ls - Utilizări admise contiționat:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Zona L și Zona Ls - Utilizări interzise:
Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial și mixt de locuire și servicii. Nu se admit activități industriale, depozitări, activități de producție, logistică sau alte funcțiuni care generează poluare, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu. Sunt interzise unitățile care necesită transport intens de marfă, utilizarea substanțelor periculoase sau care prezintă riscuri tehnologice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:
Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 3,00m
Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.
Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:
Pentru parcele cu suprafata de 700 mp:
Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,00 m pe fiecare latură.
În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanțe mai mici se va obține acord notarial al vecinilor direct afectați și se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:
Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Pentru parcele cu suprafaţă mai mică de 700 mp:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă de minim 2,00 m pe fiecare latură.

În caz contrar pentru amplasarea clădirilor principale la distanţe mai mici se va obţine acord notarial al vecinilor direct afectaţi şi se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor faţă de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distaţă de minim 4,00 m.

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limita posterioară de proprietatea cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se recomandă asigurarea unei distanţe minimă egală cu două treimi jumatate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m. se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea de 3 m.

Pentru parcelele de colt se permite realizarea de accese din ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru zona de locuinţe **L** - Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

La parcelele pentru servicii **Ls**- locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spaţiul public vor pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

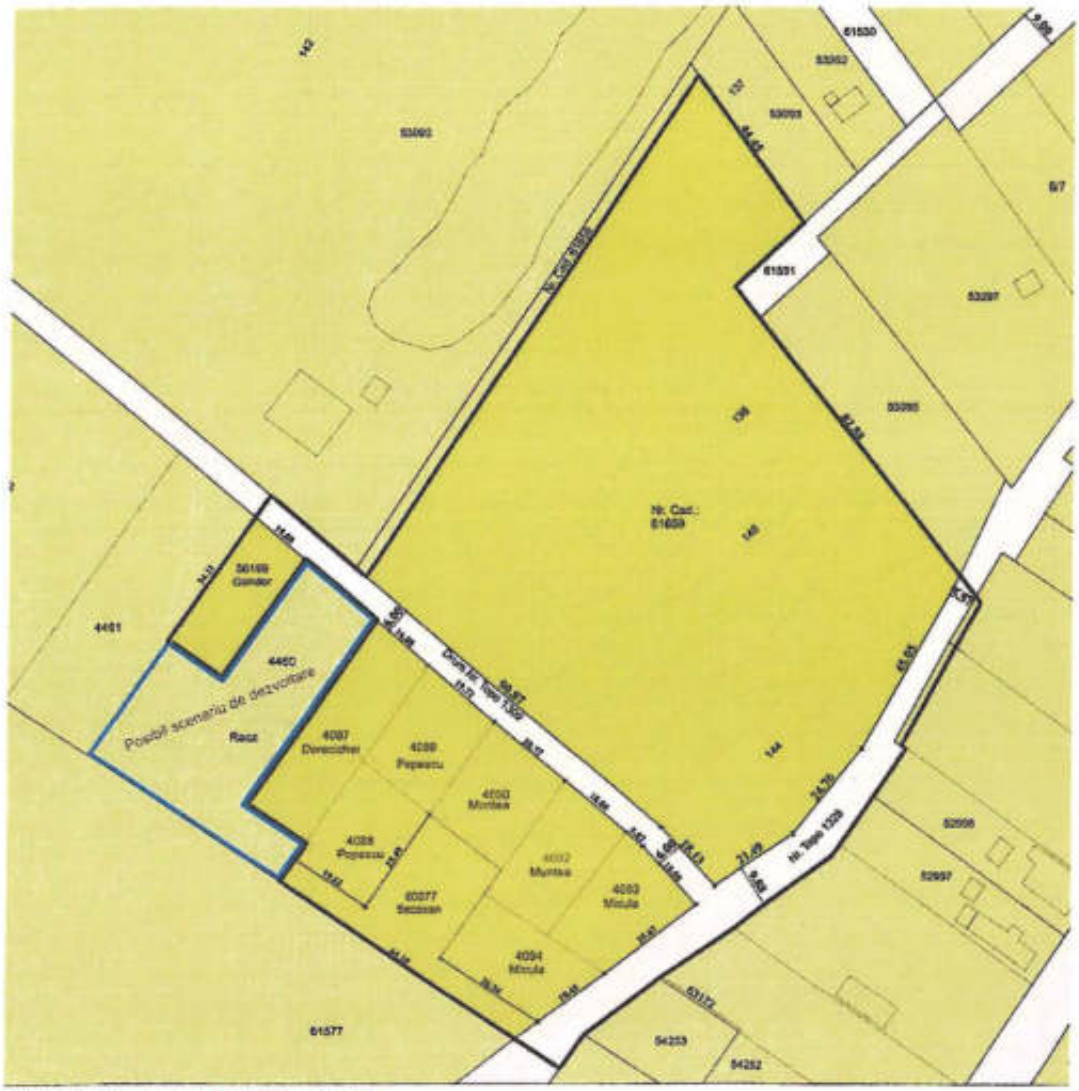
Indici parcele pentru locuinte - L:
POT Maxim Propus = 35%
CUT Maxim Propus = 0,9

Indici parcele pentru servicii - Ls:
POT Maxim Propus = 50%
CUT Maxim Propus = 1

Accesul la teren

În momentul de față sccesul la terenurile incluse în zona studiată se realizează în prezent din rețeaua de drumuri locale existente, respectiv din drumuri publice comunale și drumuri de acces cu caracter local, aflate în diferite stadii de amenajare. Traseele de acces sunt configurate neunitar, fără o reglementare clară a profilurilor stradale, iar unele dintre acestea prezintă lățimi variabile și caracter neamenajat, fiind utilizate preponderent ca drumuri de exploatare sau drumuri de acces agricol.

Imagine reprezentând situația căilor de circulație existente

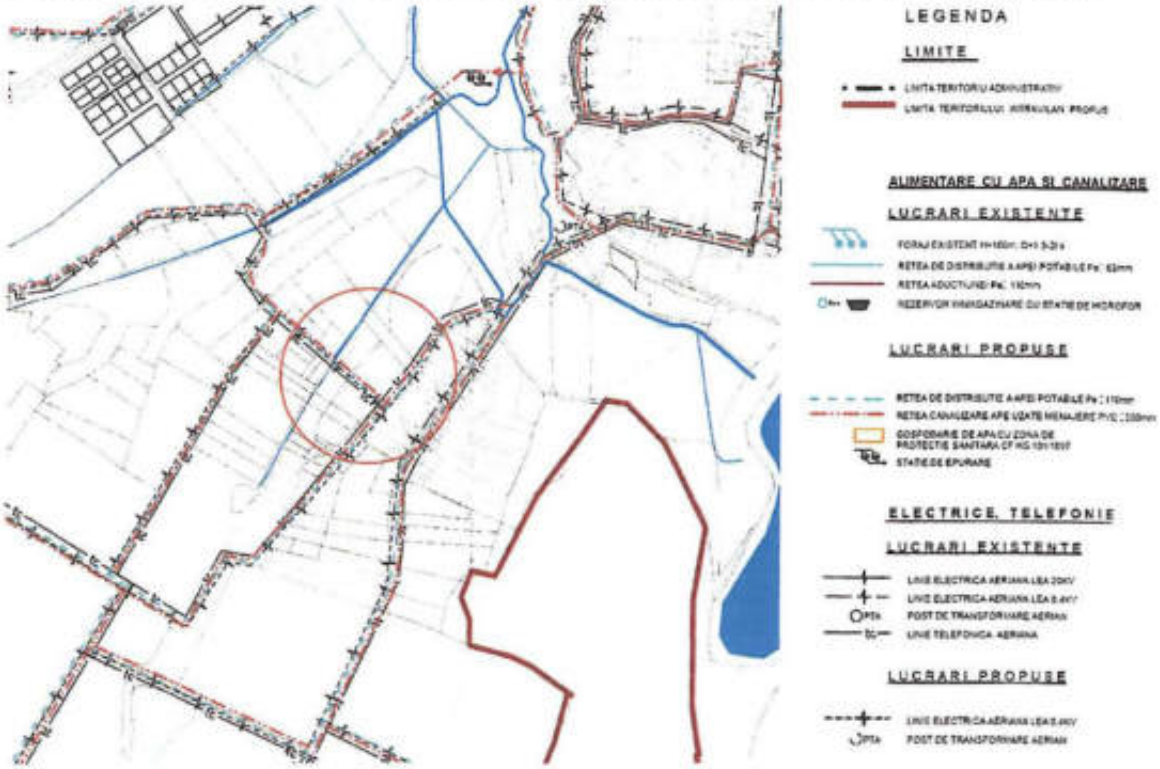


Sursa imagine: prelucrare proprie.

Echipare edilitară:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Paleu și planșei de utilități aferente, zona studiată se află într-un areal parțial echipat edilitar, cu rețele de utilități dezvoltate în principal de-a lungul drumurilor publice existente și în zonele construite din vecinătate. În interiorul amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele edilitare majore, terenurile având în prezent caracter neconstruit și utilizare agricolă

Hartă reprezentând zona echipată cu utilități din vecinătatea amplasamentului.



PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Investiția propusă constă în elaborarea și implementarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea și reglementarea urbanistică a unei zone situate în intravilanul comunei Paleu, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, completată de o zonă mixtă de locuințe și servicii.

Prin această investiție se urmărește organizarea coerentă a teritoriului, eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă și crearea cadrului urbanistic necesar autorizării construcțiilor.

Prin PUZ se propune restructurarea parcelarului existent, prin crearea de parcele construibile care să respecte suprafața minimă și frontul stradal prevăzute de reglementările urbanistice în vigoare, precum și delimitarea clară a zonelor funcționale. Zona funcțională L este destinată realizării de locuințe individuale, iar zona funcțională Ls permite, pe lângă locuire, dezvoltarea unor funcțiuni de servicii și activități compatibile, cu impact redus asupra mediului și vecinătăților.

Investiția include reglementarea tramei stradale, prin definirea drumurilor publice propuse spre modernizare și reglementare, asigurând accesul auto și pietonal la toate parcelele construibile. Profilele stradale sunt stabilite astfel încât să permită circulația în

condiții de siguranță, integrarea rețelelor edilitare și realizarea legăturilor funcționale cu rețeaua stradală existentă a localității.
De asemenea, prin investiția propusă se asigură cadrul pentru echiparea edilitară a zonei, prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în corelare cu infrastructura existentă și cu avizele de specialitate. Sunt rezervate culoare tehnice pentru utilități, iar racordarea fiecărei parcele se va realiza în condițiile stabilite de operatorii de servicii publice.
Regimul de construire propus respectă prevederile PUG Paleu pentru subzona L3, fiind admis un regim de înălțime maxim de D/S+P+E/M, cu indicatori urbanistici POT maxim 35% și CUT maxim 0,9 pentru zona de locuințe – L și POT maxim 50% și CUT maxim 1 pentru zona mixtă de locuințe și sau servicii - Ls.
Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, astfel încât să se asigure însorirea, ventilarea și protecția față de vecinătăți, precum și o imagine urbană coerentă.
Prin realizarea investiției se urmărește dezvoltarea unei zone rezidențiale de calitate, integrate în structura urbană a comunei Paleu, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, utilizarea eficientă a terenurilor și creșterea calității mediului construit.
Investiția propusă contribuie la valorificarea terenurilor neproductive, la creșterea atractivității zonei și la susținerea dezvoltării locale, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale localității și cu reglementările urbanistice în vigoare.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți

Categorii de interventii necesare:

Pentru realizarea investiției propuse și pentru eliminarea disfuncționalităților identificate în situația existentă, se impune o serie de intervenții urbanistice, funcționale și tehnico-edilitare, care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei studiate și integrarea acesteia în structura urbană a comunei Paleu.

Intervențiile necesare vizează, în primul rând, restructurarea parcelarului existent, prin realizarea unei parcelări adaptate funcțiunilor propuse, care să respecte suprafețele minime, fronturile stradale și condițiile de construibilitate stabilite prin documentațiile de urbanism. Această intervenție are rolul de a transforma terenurile cu utilizare agricolă sau neproductivă în parcele construibile, conforme din punct de vedere urbanistic.

O a doua categorie de intervenții o reprezintă reglementarea tramei stradale și a acceselor, prin stabilirea drumurilor publice propuse, a profilurilor transversale și a modului de asigurare a accesului auto și pietonal la fiecare parcelă. Se urmărește crearea unui sistem de circulații coerent, sigur și funcțional, corelat cu rețeaua stradală existentă a localității.

Sunt necesare, de asemenea, intervenții privind echiparea edilitară a zonei, constând în extinderea și realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică. Aceste intervenții vor fi realizate etapizat, în corelare cu dezvoltarea zonei și cu avizele operatorilor de utilități, fiind rezervate prin PUZ culoare tehnice corespunzătoare.

Intervențiile propuse includ și stabilirea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, prin definirea clară a zonelor funcționale, a regimului de înălțime, a POT și CUT, a retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, precum și a condițiilor de amplasare a construcțiilor. Aceste măsuri sunt necesare pentru asigurarea unei imagini unitare și a unei bune relaționări între construcții și spațiile publice.

Nu în ultimul rând, sunt necesare intervenții pentru protecția mediului și integrarea în contextul natural, prin amenajarea spațiilor verzi, gestionarea apelor pluviale, respectarea condițiilor geotehnice și adoptarea măsurilor de siguranță impuse de caracteristicile terenului. Aceste intervenții contribuie la creșterea calității mediului construit și la asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Prin realizarea acestor categorii de intervenții se creează cadrul urbanistic, tehnic și funcțional necesar implementării investiției propuse și autorizării etapizate a construcțiilor, în conformitate cu prevederile legale și documentațiile de urbanism aprobate.

Probleme de mediu

Conform suprapunerii limitelor terenurilor studiate cu limitele ariilor naturale protejate din vecinătate, rezultă că în apropierea terenului nu există zone naturale protejate. Cea mai apropiată arie naturală protejată se află la o distanță de peste 3,00 km spre Est – valea Roșie.

Hartă reprezentând poziția terenului studiat în raport cu ariile naturale învecinate



Sursa imagine: prelucrare proprie GIS

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitătilor

Accesul la teren se va realiza din drumurile public ce se învecinează cu terenurile studiate studiate cu propunere de modernizare la un profil de 9,00 m și prin crearea unui drum public cu un profil de 9.00 m în prelungirea drumului cu nr. Cad.: 61531.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

Zona studiată dispune de rețele de apă , canalizare și curent electric.

În vederea asigurării utilităților, parcelelr nou propuse se vor racorda la rețeaua de apă, canalizare și energie electrică prin extinderea acestora până la amplasamentul studiat.

Operatiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor

Operațiunile cadastrale vor consta în dezmembrarea și, după caz, comasarea imobilelor existente, în vederea constituirii de parcele construibile conforme cu reglementările urbanistice aprobate, respectiv cu suprafețele minime, fronturile stradale și configurațiile

prevăzute în planșele de parcelare. Totodată, se vor realiza documentațiile cadastrale necesare pentru delimitarea terenurilor destinate circulațiilor publice, precum și pentru instituirea domeniului public sau privat al comunei, în funcție de regimul juridic stabilit prin PUZ.

În cadrul acestor operațiuni se vor actualiza limitele de proprietate în concordanță cu soluția urbanistică aprobată, se vor corela datele cadastrale cu situația din teren și se vor înscrie noile imobile rezultate în evidențele de cadastru și carte funciară.

Regim de înălțime maxim propus: D/S+P+E/M

Indici urbanistici maximi propuși parcela pentru locuinte : POT=35 % ,CUT=0.9

Indici urbanistici maximi propuși parcela pentru servicii : POT=50 % ,CUT=1

Modul de integrare în zonă

Obiectivul propus se va integra în zonă atât prin funcțiune fiind în imediata vecinătate a unor loturi pentru locuințe, cât și prin aspectul arhitectural.

Prezentarea consecintelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referintă

Construirea de locuințe si unitati pentru servicii cu acces public poate aduce multiple beneficii economice și sociale la nivelul localității, crearea de noi locuri de muncă directe prin faptul că aceste construcții generează posturi de muncă din sectorul construcțiilor, indirecte prin faptul că acest sector al construcțiilor atrage cu sine o serie de alte industrii, stimularea economeii locale, creșterea valorii proprietăților din zonă, creșterea veniturilor fiscale, etc.

Prin documentația prezentată se poate observa cum că parcelele rezultate sunt construibile în măsura în care sunt respectate condițiilor prevăzute în prezenta documentație.

Modernizarea și realizarea căilor de acces prin asigurarea unui profil transversal adecvat funcțiunii propuse.

Asigurarea utilităților necesare obiectivului – apă, canalizare, curent electric.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autoritării publice locale

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați.

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Întocmit:
Arh. Bâte Marian

Șef Proiect
Arh. Makar Julia



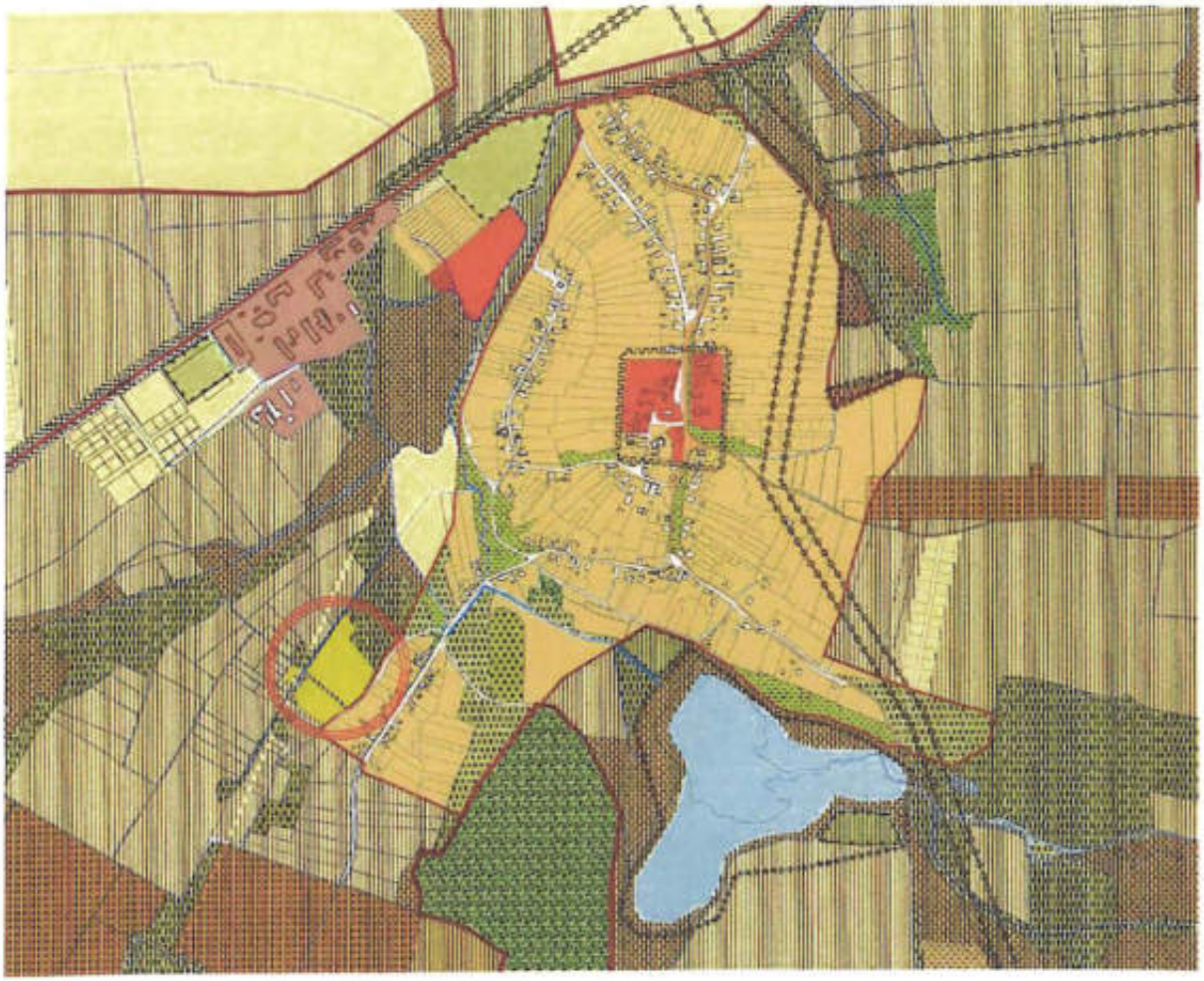
PUG PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA PALEU

LOCALITATEA PALEU

3 I-1a REGLEMENTARI

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA AGRICOLA
  - ARABIL
  - PASUNE SI FANEATA
  - PADURE
  - VIE
  - LIVADA
- UNITATI INDUSTRIALE SAU AGRICOLE
- GOSPODARIE COMUNALA SAU CIMITIRE
- ZONA VERDE, PARCURI/ COMPLEXE SPORTIVE

REGLEMENTARI

- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD
- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONA CU VALOARE ISTORICA
- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITAR LINIE ELECTRICA 20 KV

Limita zonei studiate

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
6174
BÂTE Marian
ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Júlia A MÁKÁR
arhitect

Verificator/ Expert			Cerinta:	REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA

CUI 39733708, Jud. Bihor, Mun. Oradea,
Str. Primarie, Nr.45, Ap.3A
Telefon: 0740/190.942. Email: officetreilinii@gmail.com
Urbanism: **B.I.A. MAKÁR JÚLIA, CIF 22248652**
P-ta Bucuresti nr.2, sc D, ap. 79, Oradea, jud. Bihor

Beneficiar: BALINT ȘTEFAN, GONDOR CRISTINA-OTILIA, GONDOR ALEXANDRU - IOAN, DERECICHEI CRINA-GEORGETA, MUNTEA ANDREI-NICOLAE, SECOSAN NICOLAE - SEBASTIAN, MICULA IOAN-SEBASTIAN, MICULA EMILIA - ELISABETA

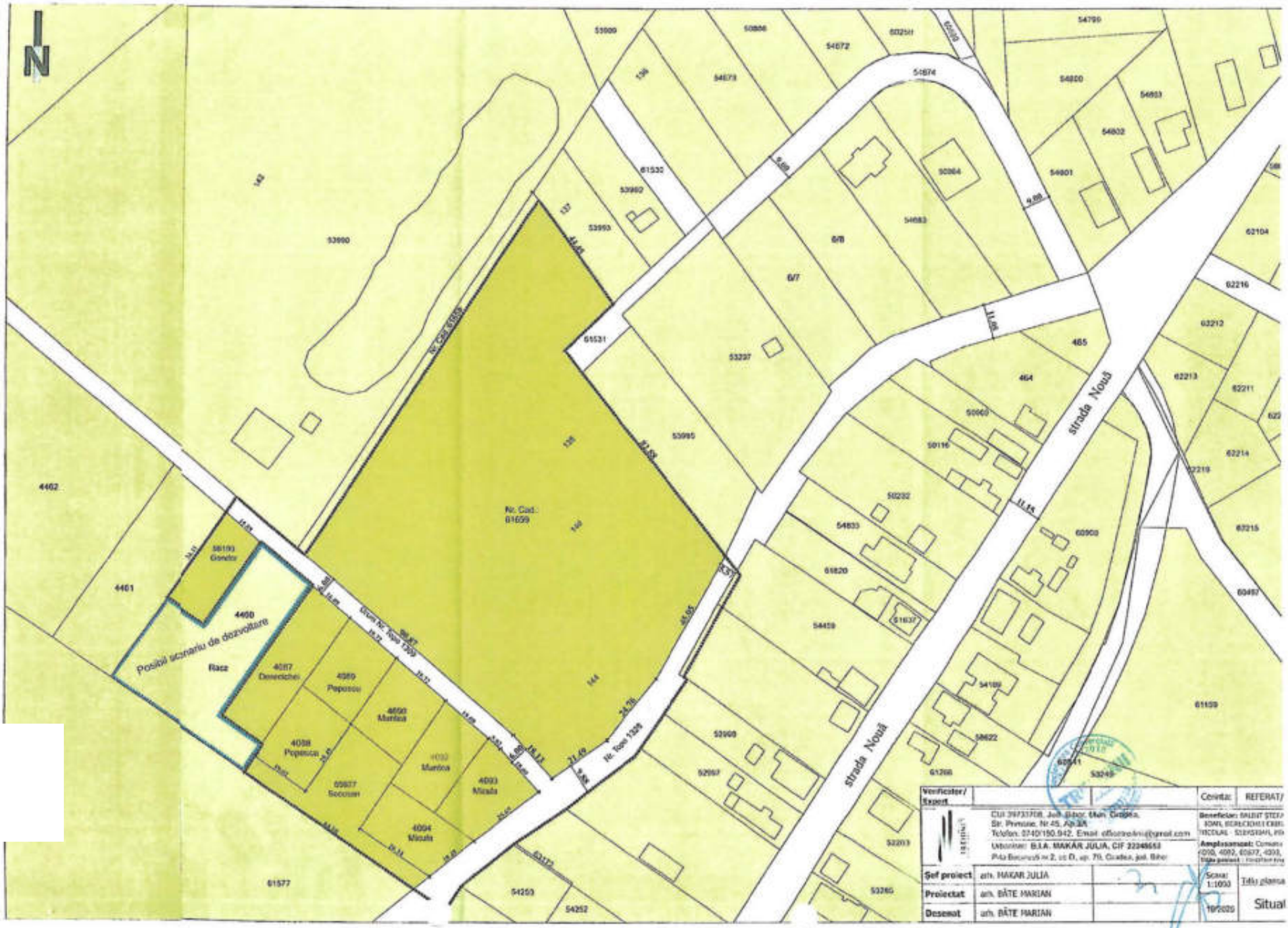
Amplasament: Comuna Paleu, Sat Paleu, Nr. Cad., 61689, 556199, 4087, 4090, 4092, 60877, 4093, 4094

Titlu proiect : Parcelare teren pentru locuinte si servicii

Proiect nr. 12U/2025

Faza: P.U.Z.

Şef proiect	arh. MAKAR JULIA	Scara: 1:1000	Titlu plansa:	-urbanism-
Proiectat	arh. BÂTE MARIAN	10/2025	Incadrare în zonă	Plansa: I/U
Desenat	arh. BÂTE MARIAN			


N
Nr. Cad. 61699
Nr. CF 61699
Nr. Topo 1309
Nr. Topo 1308
strada Nouă
strada Nouă
Posibil scenariu de dezvoltare
Racz
4087 Deseriche
4089 Popescu
4090 Munteanu
4088 Popescu
61577
4093 Mioara
4094 Mioara
4460
4461
4462
465
464
Verificator/ Expert
Cerința:
REFERAT/
Beneficiari:
Amplasament:
Scara: 1:1000
Titlu planșa
Situal
Șef proiect arh. MAKAR IULIA
Proiectat arh. BÂTE MARIAN
Desenat arh. BÂTE MARIAN
10/2020