ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 40 din 27.02.2026
privind aprobarea PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, documentație înaintată de beneficiar SC PAINA INVEST SRL

Văzând raportul de specialitate nr. 66 din 12.01.2026, referatul de aprobare nr. 79 din 12.01.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 80 din 12.01.2026

Având în vedere cererea cu nr. 18445 din 04.12.2025 adresata de doamna S.C. PAINA INVEST S.R.L. reprezentata prin dl Paina Silviu Florin pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 114/13.01.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA P.U.Z.- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803 "

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 11 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă "(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă P.U.Z. - PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803 , în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Terenurile studiate cu nr.cadastrale 50298, 51999, 51803, imobile proprietate privată, în suprafata totala de 18.764mp, amplasate în intravilanul localitătii Paleu. Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 50298, 51999, 51803 teren amplasat in UTR 5 Paleu – zona funcțională L3 zona pentru locuințe, se propun următoarele: parcelarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 50298, 51999 si 51803 în 32 loturi, după cum urmează:

SUPRAFATA	FUNCTIUNE	
LOT 1	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 2	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 3	531mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 4	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 5	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 6	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 7	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 8	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 9	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 10	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 11	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 12	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 13	861 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 14	806 mp	L3- locuinte unifamiliale
LOT 15	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 16	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 17	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 18	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 19	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 20	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 21	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 22	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 23	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 24	532 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 25	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 26	532 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 27	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 28	565 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 29	681 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 30	83 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum
LOT 31	18 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum
LOT 32	2.487mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum

2.REGLEMENTARI:

- **functiune:** locuinte unifamiliate individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine; utilizari permise cu conditii: instalatii exterioare (de climatizare, de încalzire, pompe de caldura, etc); utilizari interzise: altele decât cele antementionate.

- **caracteristicile parcelelor:** suprafata parcelei minim 500mp; front stradal minim 14,00m;

- **regim de construire:** pentru cladiri principale maxim 3 niveluri (S)D+P+1E(M/R), pentru anexe maxim P;

- inaltimea maxima la cornisa/aticul nivelului retras 12,00m, iar la cornisa nivelului neretras 8,00m pt. cladiri principale; maxim 3,00m pt. anexe gospodaresti;

- indici urbanistici: POT max = 35%; CUT max = 0,9; spatii verzi min. 20% din suprafaţa totala a terenului;

- retrageri fata de aliniament stradal = minim 6,00m; în cazul parcelelor de colt, alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei ce se învecineaza cu domeniul public; retrageri laterale pt. constructii principale minim 2,00m pe o latura si minim 3,00m pe cealalta latura, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; pentru anexele gospodaresti.
retrageri cu respectarea Codului civil; retrageri posterioare pentru cladiri principale - minim H/2,dar nu mai putin de 4,00m, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; retragerile posterioare pentru anexele gospodaresti cu respectarea Codului civil; în cadrul parcelei, distantele între cladiri cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare, dar nu mai putin decat 3,00m;

- împrejmuiri: transparente catre domeniul public, cu soclu opac 80cm; Hmax = 2,00m, transparente sau opace catre mejdiile laterale sau posterioare; amplasata la minim 5cm fata de limita de proprietate;
- circulatii si accese: accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incinta; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 150,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafaţă utila >150,00mp;
- echipare tehnico-edilitară: extinderea retelelor de alimentare cu energie electrica, apa potabila si canalizare menajera si realizarea racordurilor/ bransamentelor la fiecare parcela.
În urma sedintei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din data de 21.11.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele conditii: nu sunt conditii: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementari anexata si vizata spre neschimbare.

3. ACCESE

Accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incinta; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 150,00 mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafaţă utila >150,00mp;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea refelelor stradale existente în zonă **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, încalzirea-prin centrala termica proprie,telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila: deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 99 din sedinta CTUAT din data 03.12.2025, înregistrată cu nr. 29554 /03.12.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste

conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile. 2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituţia Prefectului-Judeţul Bihor;
-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
-Compartimentului Urbanism
-Afişare pe site-ul propriu
-La dosar

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
SZEBENI JOZSEF-ZSOLT

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.40/27.02.2026			
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.114.....din13.01.....2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 13.01.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 13.01.2026,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 80/12.01.2026 **privind aprobarea PUZ-PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, documentație înaintată de beneficiar SC PAINA INVEST SRL** și raportul de specialitate nr.66/12.01.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii 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 PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, documentație înaintată de beneficiar SC PAINA INVEST SRL

Publicat la data de : 13.01.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 13.01.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind privind aprobarea PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 80/12.01.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 24.01.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803**

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.80.....din.12.1.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, documentație înaintată de beneficiar SC PAINA INVEST SRL

Văzând cererea cu nr. 18445 din 04.12.2025 adresata de doamna S.C. PAINA INVEST S.R.L. reprezentata prin dl Paina Silviu Florin pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

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 în 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 P.U.Z. - PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenurile studiate cu nr.cadastrale 50298, 51999, 51803, imobile proprietate privată, în suprafa ta totala de 18.764mp, amplasate în intravilanul localitătii Paleu. Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 50298, 51999, 51803 teren amplasat in UTR 5 Paleu – zona funcțională L3 zona pentru locuințe, se propun următoarele: parcelarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 50298, 51999 si 51803 in 32 loturi, după cum urmează:

SUPRAFATA	FUNCTIUNE		
LOT 1	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 2	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 3	531mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 4	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 5	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 6	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 7	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 8	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 9	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 10	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 11	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 12	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 13	861 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 14	806 mp	L3- locuinte	unifamiliale

LOT 15	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 16	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 17	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 18	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 19	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 20	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 21	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 22	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 23	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 24	532 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 25	531 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 26	532 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 27	531 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 28	565 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 29	681 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 30	83 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	
LOT 31	18 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	
LOT 32	2.487mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

- functiune: locuinte unifamiliale individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platform e carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine; utilizari permise cu conditii: instalatii exterioare (de climatizare, de încalzire, pompe de caldura, etc); utilizari interzise: altele decât cele antementionate.

- caracteristicile parcelelor: suprafata parcelei minim 500mp; front stradal minim 14,00m;

- regim de construire: pentru cladiri principale maxim 3 niveluri (S)D+P+1E(M/R), pentru anexe maxim P;

- inaltimea maxima la cornisa/aticul nivelului retras 12,00m, iar la cornisa nivelului neretras 8,00m pt. cladiri principale; maxim 3,00m pt. anexe gospodaresti;

- indici urbanistici: POT max = 35%; CUT max = 0,9; spatii verzi min. 20% din suprafafa totala a terenului;

- retrageri fata de aliniament stradal = minim 6,00m; în cazul parcelelor de colt, alinierea se va conside ra fata de ambele laturi ale parcelei ce se învecineaza cu domeniul public; retrageri laterale pt. constructi i principale minim 2,00m pe o latura si minim 3,00m pe cealalta latura, cu respectarea distantelor impus e de normele de securitate la incendiu si sanitare; pentru anexele gospodaresti.

retrageri cu respectarea Codului civil; retrageri posterioare pentru cladiri principale - minim H/2,dar nu mai putin de 4,00m, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; re tragerile posterioare pentru anexele gospodaresti cu respectarea Codului civil; în cadrul parcelei, distant ele între cladiri cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare, dar nu mai putin decat 3,00m;

- împrejmuiri: transparente catre domeniul public, cu soclu opac 80cm; Hmax = 2,00m, transparente sa u opace catre mejdiile laterale sau posterioare; amplasata la minim 5cm fata de limita de proprietate;

- circulatii si accese: accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la S ud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea v ehiculelor se va rezolva în incina; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu supraf ata utilă < 150,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;

- echipare tehnico-edilitară: extinderea retelelor de alimentare cu energie electrica, apa potabila si canalizare menajera si realizarea racordurilor/ bransamentelor la fiecare parcela.

În urma sedintei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din data de 21.11.2025 se aviz eazã favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarel e conditii: nu sunt conditii: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu plansa de reglementari anexat a si vizata spre neschimbare.

3. ACCESE

Accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 6349 6) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeni ul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incinа; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 15 0,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea r efelelor stradale existente în zonă **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului,** încalzirea-prin ce ntrala termica proprie,telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila: deseurile de tip m enajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 99 din sedinta CTUAT din data 03.12.2025, înregistrată cu nr. 29554 /03.12.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale
Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura
Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administraţiei publice locale, iniţiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanţarea integrală a extinderii reţelelor de utilităţi publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).
2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.
3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.
3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.
3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304634
JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.79.....din.12.01.202.6

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, documentație înaintată de beneficiar SC PAINA INVEST SRL

Văzând cererea cu nr. 18445 din 04.12.2025 adresata de doamna S.C. PAINA INVEST S.R.L. reprezentata prin dl Paina Silviu Florin pentru aprobarea P.U.Z.-PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

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 APROBA

Art.1-P.U.Z. - PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenurile studiate cu nr.cadastrale 50298, 51999, 51803, imobile proprietate privată, în suprafa ta totala de 18.764mp, amplasate în intravilanul localitătii Paleu. Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 50298, 51999, 51803 teren amplasat in UTR 5 Paleu – zona funcțională L3 zona pentru locuințe, se propun următoarele: parcelarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 50298, 51999 si 51803 in 32 loturi, după cum urmează:

SUPRAFATA	FUNCTIUNE		
LOT 1	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 2	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 3	531mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 4	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 5	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 6	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 7	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 8	531 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 9	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 10	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 11	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 12	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 13	861 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 14	806 mp	L3- locuinte	unifamiliale
LOT 15	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale

LOT 16	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 17	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 18	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 19	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 20	530 mp	L3-locuinte	unifamiliale
LOT 21	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 22	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 23	530 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 24	532 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 25	531 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 26	532 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 27	531 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 28	565 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 29	681 mp	L3-locuinte unifamiliale	
LOT 30	83 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	
LOT 31	18 mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	
LOT 32	2.487mp	Suprafața propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum	

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

- **functiune:** locuinte unifamiliale individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platform e carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine; utilizari permise cu conditii: instalatii exterioare (de climatizare, de încalzire, pompe de caldura, etc); utilizari interzise: altele decât cele antementionate.
- **caracteristicile parcelelor:** suprafata parcelei minim 500mp; front stradal minim 14,00m;
- **regim de construire:** pentru cladiri principale maxim 3 niveluri (S)D+P+1E(M/R), pentru anexe maxim P;
- inaltimea maxima la cornisa/aticul nivelului retras 12,00m, iar la cornisa nivelului neretras 8,00m pt. cladiri principale; maxim 3,00m pt. anexe gospodaresti;
- **indici urbanistici:** POT max = 35%; CUT max = 0,9; spatii verzi min. 20% din suprafafa totala a terenului;
- **retrageri** fata de aliniament stradal = minim 6,00m; în cazul parcelelor de colt, alinierea se va conside ra fata de ambele laturi ale parcelei ce se învecineaza cu domeniul public; retrageri laterale pt. constructi i principale minim 2,00m pe o latura si minim 3,00m pe cealalta latura, cu respectarea distantelor impus e de normele de securitate la incendiu si sanitare; pentru anexele gospodaresti.

retrageri cu respectarea Codului civil; retrageri posterioare pentru cladiri principale - minim H/2,dar nu mai putin de 4,00m, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; re tragerile posterioare pentru anexele gospodaresti cu respectarea Codului civil; în cadrul parcelei, distant ele între cladiri cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare, dar nu mai putin decat 3,00m;

- **împrejmuiri:** transparente catre domeniul public, cu soclu opac 80cm; Hmax = 2,00m, transparente sa u opace catre mejdiile laterale sau posterioare; amplasata la minim 5cm fata de limita de proprietate;
- **circulatii si accese**: accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la S ud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea v ehiculelor se va rezolva în incinta; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu supraf ata utilă < 150,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;
- **echipare tehnico-edilitară:** extinderea retelelor de alimentare cu energie electrica, apa potabila si canalizare menajera si realizarea racordurilor/ bransamentelor la fiecare parcela.

În urma sedintei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din data de 21.11.2025 se aviz ează favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarel e conditii: nu sunt conditii: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu plansa de reglementari anexat a si vizata spre neschimbare.

3. ACCESE

Accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 6349 6) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeni ul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incina; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 15 0,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea r efelelor stradale existente în zonă **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului,** încalzirea-prin ce ntrala termica proprie,telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila: deseurile de tip m enajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 99 din sedinta CTUAT din data 03.12.2025, înregistrată cu nr. 29554 /03.12.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziţii Generale
Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condiţiilor de construire şi a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile şi a calităţii mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcţionarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura
Articolul 2.1: Obligaţia de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administraţiei publice locale, iniţiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanţarea integrală a extinderii reţelelor de utilităţi publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Reţelele de utilităţi publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanţarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale iniţiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiţii Tehnice de Execuţie

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) şi a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanţi autorizaţi, în conformitate cu legislaţia privind calitatea în construcţii (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) şi vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuţia lucrărilor va fi supravegheată de diriginţi de şantier autorizaţi.

Articolul 2.3: Recepţia şi Predarea Infrastructurii

2.3.1. Reţelele de utilităţi şi drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizaţiei de construire pentru orice construcţie pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat şi cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepţiei, se constată deficienţe, iniţiatorii/beneficiarii PUZ au obligaţia de a remedia aceste deficienţe în termenul stabilit de comisia de recepţie. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepţiei şi solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiţionarea Autorizării Construcţiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcţii pe parcelele studiate prin PUZ este condiţionată de obţinerea prealabilă a autorizaţiilor de construire pentru reţelele de utilităţi (apă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).
2.4.2. Finalizarea şi recepţia la terminarea lucrărilor a reţelelor de utilităţi şi a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizaţiei de construire pentru orice construcţie pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizaţiile de construire pentru reţelele de utilităţi vor fi obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 şi 2.4 vor fi menţionate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.
3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine iniţiatorilor/beneficiarilor PUZ.
3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.
3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMANIA
COMUNA
PALEU
C.I.F. 15304644
JUDETUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.66.....din.12.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

Prezenta lucrare depusă cu nr. 18445 din 04.12.2025, proiect intocmit de arh. **Cretu Nicolae.**, specialist cu drept de semnatura RUR: DEG6 s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 147 din 25.03.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **S.C. PAINA INVEST S.R.L.** reprezentata prin **Paina Silviu Florin**, cu sediul în judetul BIHOR, mun./com./oras Oradea, str.Fluturilor, nr. 15, bl.-, Sc.-, Et.-, ap.-, cod postal, e-mail, telefon/fax:-

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 50298, 51999, 51803** aprobarea:

PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- folosința actuală: **ARABIL** - teren din acte în suprafață de 17416 mp,- teren masurat în suprafață de 17417 mp, identificat cu nr. CAD **50298**, inscris în CF **50298**.
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 583 mp, identificat cu nr. CAD **51999**, inscris în CF **51999**.
- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 764 mp, identificat cu nr. CAD **51803**, inscris în CF **51803**.

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.

2.REGIM JURIDIC

-Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **50298**.
- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, servitute de trecere auto și pietonal asupra cad 2740, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **51999**.
- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, servitute de trecere auto și pietonal asupra cad 2740, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **51803**.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafată zona studiata în P.U.Z.: imobile proprietate privată, în suprafata totala de 18.764mp, amplasate în intravilanul localitatii Paleu; amplasament delimitat la Nord si la Sud de imobile proprietate publica (cad. 56660 si cad. 63496), la Vest si la Est de proprietati private;

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.66.....din.12.01.2026

4.REGLEMETARI EXISTENTE ŞI INCADRARE

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- **terenul este situat în UTR 5 PALEU, subzona functionala L3**

L3 - zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada - minim 14 metri

5.ACCESUL - Pentru terenul cu nr. Cad 50298 accesul se realizează pe latura Sudică din Nr. Cad. 50147 Drum proprietate privată (conform CF 50147), cu profil transversal de 7 m în dreptul parcelei, pe latura Nordica accesul se realizeaza din Nr. Cad. 56660 Drum public com. Paleu cu profil transversal variabil cuprins intre 6m şi 10m în dreptul parcelei.

-Pentru terenul identificat cu nr cad 51803 accesul se realizeaza pe latura Vestica din Nr. Cad. 50147 Drum proprietate privata (conform CF 50147) care se invecinează cu proprietate privată, cu profil transversal de 7 m în dreptul parcelei. Si acces pe latura Estica din nr. Cad 59867 proprietate privata – categoria de folosinta Arabil

-Pentru terenul identificat cu nr cad 51999 accesul se realizeaza pe latura Vestica din Nr. Cad. 50147 Drum proprietate privata (conform CF 50147), cu profil transversal de 7 m în dreptul parcelei.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există reţele de utilitate publică, de nici un tip. Există posibilitatea de extindere de retele de utilităţi de tip alimentare cu energie electrică, apa potabilă, gaz şi canal menajer.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declaraţie de autenticitate date şi conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 147 din 25.03.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Erata la Certificatul de Urbanism nr. 147 din 25.03.2024 înregistrată cu nr. 17628 din 18.11.2025
- Intenţie elaborare **PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ŞI REGLEMENTAREA ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ŞI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE** judeţul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat cu CF/CAD 50298, 51999, 51803 , aprobat cu HCL nr.101 din 30.05.2025
- Hotararea nr. 78 din 30.04.2025 – privind constituirea unui nou numar cadastral din numarul topografic 1475, cu suprafata de 1419 mp, formarea unei noi coli de carte funciara si inscrierea acestora in proprietatea publica a comunei Paleu, sat Paleu, cu destinatia de drum public.
- Aviz de oportunitate nr. 34 din sedinta CTUAT din data 04.07.2025 emis de Directia Arhitectului Sef Consiliul Judetean Bihor inregistrata cu nr. 19395 / 07.07.2025
- Raport de informare şi consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.14454 din 30.09.2025 şi etapa II nr.14455 din 23.10.2025 pentru **PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ŞI REGLEMENTAREA ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ŞI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE** judeţul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat cu CF/CAD 50298, 51999, 51803
- Aviz Drumuri Comunale nr. 191 din 18.11.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Agenţia Pentru Protecţia Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1716 din 02.10.2025
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania OP 49 din data 20.11.2025 Banca Transilvania- platitor POTARHI CONCEPT SRL
- Avizul Arhitectului Şef nr 99 din sedinta CTUAT din data 03.12.2025, înregistrată cu nr. 29554 /03.12.2025, eliberat de Direcţia Arhitect Şef - Consiliul Judetean Bihor.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.66.....din.12.01.2026

- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr .99 din 03.12.2025

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenurile studiate cu nr.cadastrale 50298, 51999, 51803, imobile proprietate privată, în suprafata totala de 18.764mp, amplasate în intravilanul localitătii Paleu. Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 50298, 51999, 51803 teren amplasat in UTR 5 Paleu – zona funcțională L3 zona pentru locuințe, se propun următoarele: parcelarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 50298, 51999 si 51803 in 32 loturi, după cum urmează:

	SUPRAFATA	FUNCTIUNE
LOT 1	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 2	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 3	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 4	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 5	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 6	531 mp	L3- locuinte unifamiliale
LOT 7	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 8	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 9	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 10	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 11	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 12	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 13	861 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 14	806 mp	L3- locuinte unifamiliale
LOT 15	530 mp	L3- locuinte unifamiliale
LOT 16	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 17	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 18	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 19	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 20	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 21	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 22	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 23	530 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 24	532 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 25	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 26	532 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 27	531 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 28	565 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 29	681 mp	L3-locuinte unifamiliale
LOT 30	83 mp	Suprafața propusa spre cedarecomunei Paleu pentru realizare drum
LOT 31	18 mp	Suprafața propusa spre cedarecomunei Paleu pentru realizare drum
LOT 32	2.487mp	Suprafața propusa spre cedarecomunei Paleu pentru realizare drum

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

pentru: PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

- **functiune:** locuinte unifamiliale individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine; utilizari permise cu conditii: instalatii exterioare (de climatizare, de încalzire, pompe de caldura, etc); utilizari interzise: altele decât cele antementionate.
- **caracteristicile parcelelor:** suprafata parcelei minim 500mp; front stradal minim 14;00m;
- **regim de construire:** pentru cladiri principale maxim 3 niveluri (S)D+P+1E(M/R), pentru anexe maxim P;
- inaltimea maxima la cornisa/aticul nivelului retras 12,00m, iar la cornisa nivelului neretras 8,00m pt. cladiri principale; maxim 3,00m pt. anexe gospodaresti;
- **indici urbanistici:** POT max = 35%; CUT max = 0,9; spatii verzi min. 20% din suprafafa totala a terenului;
- **retrageri** fata de aliniament stradal = minim 6,00m; în cazul parcelelor de colt, alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei ce se învecineaza cu domeniul public; retrageri laterale pt. constructii principale minim 2,00m pe o latura si minim 3,00m pe cealalta latura, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; pentru anexele gospodaresti.

retrageri cu respectarea Codului civil; retrageri posterioare pentru cladiri principale - minim H/2,dar nu mai putin de 4,00m, cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare; retragerile posterioare pentru anexele gospodaresti cu respectarea Codului civil; în cadrul parcelei, distantele între cladiri cu respectarea distantelor impuse de normele de securitate la incendiu si sanitare, dar nu mai putin decat 3,00m;

- **împrejmuiri:** transparente catre domeniul public, cu soclu opac 80cm; Hmax = 2,00m, transparente sau opace catre mejdiile laterale sau posterioare; amplasata la minim 5cm fata de limita de proprietate;
- **circulatii si accese**: accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incina; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 150, 00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;
- **echipare tehnico-edilitară:** extinderea retelelor de alimentare cu energie electrica, apa potabila si canalizare menajera si realizarea racordurilor/ bransamentelor la fiecare parcela.

În urma sedintei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din data de 21.11.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele conditii: nu sunt conditii: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu plansa de reglementari anexata si vizata spre neschimbare.

3. ACCESE

Accese auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) si de la Sud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7,00m sau prin drum propus spre cedare catre domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; latime acces auto minim 5,00m; stationarea vehiculelor se va rezolva în incina; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafata utilă < 150,00mp, min. 2 locuri/ locuinta în cazul locuintelor cu suprafată utila >150,00mp;

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea refelelor stradale existente în zonă **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, încalzirea-prin centrala termica proprie,telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila: deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.nr 99 din sedinta CTUAT din data 03.12.2025, înregistrată cu nr. 29554 /03.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.66.....din.12.01.2026

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:
Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.
2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.
2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).
2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.66.....din.12.01.2026

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 50298, 51999, 51803

Compartiment urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Ghiran Alexandru

PALEU

Achitat taxa de **300** lei, conform chitanței nr.**10056** din **04 Decembrie 2025**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18446 din 04.12.2025

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul PAIHA SILVIU FLORIN

C.N.I _____ reprezentant al PAIHA INVEST SRL

cu domiciliul / sediul în județul BIHOR mun. / oraș / com. ORADEA

pe strada FLOTURILOR nr. 15 bl. _____ ap. _____

telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în ședința Consiliului Local** a documentației de urbanism * PUZ - Parcelare teren cu nr. cad. 50258 și 51803 în vederea modificării și dezmembrării terenurilor cu nr. cad 50258, 51905 și 51803 în vederea construirii de locuințe

având destinația _____ identificata cu nr. CF 50258, 51905 51803 nr.CAD 50258, 51905 51803

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU

sat PALEU pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

Data

04.12.2025

Semnătura

Date de contact:

e-mail: urbanism.paleu@gmail.com

tel: 0720 063 416

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

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

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

Declarație

Subsemnatul Paina Silviu Florin domiciliat în [redacted] în calitate de reprezentant al Paina Invest S.R.L. cu sediul în Oradea, str. Fluturilor nr. 15 având CUI 31178769 prin prezenta declar pe proprie răspundere faptul că pentru documentația „PUZ-Parcelare teren cu nr cadastral 50298 și reglementarea și circulația terenurilor cu nr cadastral 51999 și 51803 în vederea construirii de locuințe" depusă în data de 04.12.2025 la Primăria Comunei Paleu, documentația în format digital este identică cu cea în format letric.

Paleu,04.12.2025

Paina Invest S.R.L.

prin Paina Silviu Florin

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

28423/11.11.2023

Nr. 1939 din 25.03.2024

F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 147 din 25.03.2024

În scopul: PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. PAINA INVEST S.R.L.** reprezentata prin **Paina Silviu Florin**, cu sediul în judetul BIHOR, mun./com./oras Oradea, str.Fluturilor, nr. 15, bl.-, Sc.-, Et.-, ap.-, cod postal, e-mail, telefon/fax [redacted], înregistrată cu nr. 1939 din 13.02.2024;

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul **Bihor**, comuna **PALEU**, satul **PALEU** cod postal -, str.-, nr.-, sau identificat prin(3) **nr. CAD/CF- 50298, 51999, 51803**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungita 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:

Situarea terenului: intravilan~~/extravilan~~ conf. PUG Paleu

Dreptul de proprietate: - Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **50298**.
- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, servitute de trecere auto și pietonal asupra cad 2740, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **51999**.
- Drept de proprietate: **PAINA INVEST S.R.L.**, servitute de trecere auto și pietonal asupra cad 2740, drept de ipoteca Credit Europe Bank (Romania) S.A., conform extrasului de Carte Funciară **51803**.

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:

- folosința actuală: **ARABIL** - teren din acte în suprafață de 17416 mp,- teren masurat în suprafață de 17417 mp, identificat cu nr. CAD **50298**, înscris în CF **50298**.

- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 583 mp, identificat cu nr. CAD **51999**, înscris în CF **51999**.

- folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 764 mp, identificat cu nr. CAD **51803**, înscris în CF **51803**.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 5 PALEU, subzona funcțională L3

L3 - zonă de locuințe propuși, cu rețele stradale neconstruite pe bază de PUZ

- se admit amenajări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75.
- suprafața parcelei minim = 500 mp.
- front stradal - minim 14 metri

- Pentru terenul identificat cu nr cad 50298 accesul se realizează pe latura Sudică din Nr. Cad 50147 Drum proprietate privată (conform CF 50147), cu pro. transversal de 7 m în dreptul parcelei, pe latura Nordica accesul se realizează din Nr. Cad. 56660 Drum public com. Paleu cu profil transversal variabil cuprins între 6m și 10m în dreptul parcelei.

-Pentru terenul identificat cu nr cad 51803 accesul se realizează pe latura Vestica din Nr. Cad. 50147 Drum proprietate privata (conform CF 50147) care se învecinează cu proprietate privată, cu profil transversal de 7 m în dreptul parcelei. Și acces pe latura Estica din nr. Cad 59687 proprietate privata – categoria de folosința Arabil

-Pentru terenul identificat cu nr cad 51999 accesul se realizează pe latura Vestica din Nr. Cad. 30147 Drum proprietate privata (conform CF 50147), cu profil transversal de 7 m în dreptul parcelei.

Utilizări permise – construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere.

Utilizări permise cu condiții

– sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, în zone de protecție a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de înalta tensiune , a construcțiilor tehnico edilitare , a zonelor cu destinație specială.

Utilizări interzise

– construirea pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate

– construirea unor unități poluante sau care necesita trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice

-REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE – avand în vedere ca acesta este încadrat într-o zonă prevăzută de locuire, construirea unui hale de îngrășare bovine, se va putea realiza în baza unei documentații de urbanism după obținerea unui aviz de oportunitate, . P.U.Z. - ce se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului; Ord. 0845 nr 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatorii urbanistici POT, CUT; retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport ondutar/ OCPI Bihor și se va figura limita intravilanului.

- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primăria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 anexa figură cu localitățile Paleu, Cotaiu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, zone predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- 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 executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct prin servitute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

PUZ- PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-486.588 E-mail: apm@apmbh.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecție mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publica competente.

. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)
■ Acord autentificat Credit Europe Bank(romania) - drept de ipotecă

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 Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ H.C.L. 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: Aviz de oportunitate. Aviz Arh. Șef, R.U.R..

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

■ Studiu geotehnic

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ladovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob

L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandra-Serban

L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S...

Achitat taxa de 96.80 lei, conform chitanței nr. 1935 din 22 feb. 2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.17628 din 18.11.2025

ERATĂ LA CERTIFICATUL DE URBANSIM

nr. 147 eliberat la data: 25.03.2024

Subsemnatul Arh. Ghiran Dumitru, certific prin prezenta că în certificatul nr. 147 emis la data de 25.03.2024 privind pe PAINA INVEST S.R.L. prin Paina Silviu s-a strecurat o eroare.

Eroare identificată:
În cadrul avizelor a fost selectat „Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română".

Corectura adusă:
Se de-bifează poziția mai sus menționată respectiv „Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română".

Prezenta errată este întocmită pentru a rectifica Certificatul de Urbanism menționat mai sus și trebuie anexat la certificatul original pentru a asigura valabilitatea informațiilor corectate.

Întocmit la Primăria Comunei Paleu, Compartimentul Urbanism, la data de 19.11.2025

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU 15304644 JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTARE
But Alexandru Șerban

L.S.. ....

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

L.S.

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcția Arhitect-șef
Nr. 29554 din 03.12.2025

Ca urmare a cererii adresate de **PAINA SILVIU-FLORIN – REPREZENTANT AL SC PAINA INVEST SRL**, cu sediul în județul Bihor, municipiul Oradea, str. Fluturilor, nr. 15, înregistrată la nr. 29554 din 27.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 99 din 03.12.2025

pentru Planul urbanistic zonal în scopul: **„Parcelarea terenului cu nr. cad. 50298 și reglementarea și circulația terenurilor cu nr. cad. 51999 și 51803 în vederea construirii de locuințe"**, generat de imobilele amplasate în com. Paleu, sat Paleu, intravilan, jud. Bihor, înscrise în CF 50298, 51999, 51803, nr. cadastral 50298, 51999, 51803.
Inițiator: **SC PAINA INVEST SRL**
Proiectant: SC POTARHI CONCEPT SRL – arh. Bojan Tudor Traian
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Crețu Nicolae
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: imobile proprietate privată, în suprafață totală de 18.764mp, amplasate în intravilanul localității Paleu; amplasament delimitat la Nord și la Sud de imobile proprietate publică (cad. 56660 și cad. 63496), la Vest și la Est de proprietăți private;
Prevederi P.U.G. — R.L.U. aprobate anterior: intravilan Paleu, UTR5; funcțiune: L3 – zonă locuințe propuse prin PUZ, cu tramă stradală neconstituită, regim de înălțime max. 3 niveluri (S+P+E), funcțiuni complementare prin PUD/PUZ, POT maxim = 25%, CUT maxim = 0,75, suprafață minimă parcelă 500mp, front la stradă minim 14m;
Prevederi P.U.Z. — R.L.U. propuse:
• funcțiune: locuințe unifamiliale individuale și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; utilizări permise cu condiții: instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc); utilizări interzise: altele decât cele antemenționate.
• caracteristicile parcelelor: suprafața parcelei minim 500mp; front stradal minim 14,00m;
• regim de construire: pentru clădiri principale maxim 3 niveluri (S)D+P+1E(M/R), pentru anexe maxim P;
• înălțimea maximă la cornișă/aticul nivelului retras 12,00m, iar la cornișa nivelului neretras 8,00m pt. clădiri principale; maxim 3,00m pt. anexe gospodărești;
• indici urbanistici: POT max = 35%; CUT max = 0,9; spații verzi min. 20% din suprafața totală a terenului;
• retrageri față de aliniament stradal = minim 6,00m; în cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei ce se învecinează cu domeniul public; retrageri laterale pt. construcții principale minim 2,00m pe o latură și minim 3,00m pe cealaltă latură, cu respectarea distanțelor impuse de normele de securitate la incendiu și sanitare; pentru anexele gospodărești,

retrageri cu respectarea Codului civil: retrageri posterioare pentru clădiri principale – minim H/2, dar nu mai puțin de 4.00m, cu respectarea distanțelor impuse de normele de securitate la incendiu și sanitare: retragerile posterioare pentru anexele gospodărești cu respectarea Codului civil: în cadrul parcelei, distanțele între clădiri cu respectarea distanțelor impuse de normele de securitate la incendiu și sanitare, dar nu mai puțin decât 3.00m:

• împrejmuiri: transparente către domeniul public, cu soclu opac 80cm: Hmax = 2.00m, transparente sau opace către mejdiile laterale sau posterioare; amplasată la minim 5cm față de limita de proprietate:

• circulații și acces: acces auto asigurate dinspre drumurile publice de la Nord (cad. 56660) și de la Sud (cad. 63496) prin drum privat (cad. 50147) cu profil existent 7.00m sau prin drum propus spre cedare către domeniul public (lot. 32) cu profil propus de 9,00m; lățime acces auto minim 5,00m: staționarea vehiculelor se va rezolva în incintă; nr. locuri de parcare: min. 1loc/ locuință în cazul locuințelor cu suprafață utilă < 150.00mp, min. 2 locuri/ locuință în cazul locuințelor cu suprafață utilă >150,00mp:

• echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră și realizarea racordurilor/ branșamentelor la fiecare parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.11.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu sunt condiții.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 147 din 25.03.2024, emis de primarul Comunei Paleu.

ARHITECT-ȘEF,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit: PRG. 3 ex.
Taxă: 133.00 lei chitanța nr. 2204/11.11.2025

MEMORIU DE PREZENTARE

99 03.12.25

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECTANT:	SC POTARHI CONCEPT SRL
BENEFICIAR :	PAINA INVEST SRL prin Paina Silviu Florin
LUCRAREA:	P.U.Z. - PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 ȘI REGLEMENTAREA ȘI CIRCULATIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 ȘI 51803 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
AMPLASAMENT:	jud. BIHOR, comuna Paleu, satul Paleu, nr. cad. 50298, 51999, 51803
FAZA :	P.U.Z.
DATA ELABORARII:	2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program:
Prezenta lucrare stabilește parcelarea, reglementarea și circulatia terenului cu nr. Cad. 50298 Paleu cu suprafata masurata de 17,417 mp și reglementarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 51999(583 mp) si 51803(764 mp) cu suprafața totala de 18,764 mp destinată construirii de locuințe și, cu respectarea celorlaltor documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale si de vecinătățile acestuia.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata:
- prin reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se creează cadrul legal pentru acordarea Autorizatiei de Construire a noilor obiective si realizarea profilelor de drum public de 9.00, respectiv 12.00m.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile și proiectele elaborate: PUG localitatea Paleu aprobat prin hotărârea Consiliului Local Paleu nr. 47 din 2017.

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);

- Legea nr. 96/1995
- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HGR nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice
- ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 127 din 21 februarie 2014
- Planul Urbanistic General comuna Paleu,
- Planul topografic al imobilului – intravilan comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50298,51999,51803

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei:

Terenul luat în studiu este situat în localitatea Paleu, județul Bihor, intravilan; zona funcțională a zonei este formată din locuințe și conform PUG aprobat cu HCL 47/2017 unități teritoriale de referință: UTR 5 Paleu– zona funcțională L3 zona propusă de locuințe unifamiliale izolate cu trama stradală neconstituită pe bază de PUZ.

Nr. Cad. 50298 având suprafața măsurată de 17,417 mp și suprafața din acte de 17,416 mp, ce se află în proprietatea S.C. Paina Invest S.R.L. conform extras de carte funciară nr. 51803

Nr. Cad. 51999 avand suprafata de 583 mp, ce se află în proprietatea S.C. Paina Invest S.R.L. conform extras de carte funciară nr. 51999

Nr. Cad. 51803 avand suprafata de 764 mp, ce se află în proprietatea S.C. Paina Invest S.R.L. conform extras de carte funciară nr. 51803

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
Potențial de dezvoltare: cu privire la organizarea urbanistica a zonei, se propune menținerea functiunii rezidentiale. Parcelarea propusă se afla în zona de dezvoltare a localității.

2.2. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:
Terenul studiat este în:
Estul intravilanului localitatii Paleu pentru zona ce se reglementează. În zonă există puține funcțiuni de interes general. La cca. 110 m în partea sud-vestică se află Lacul de agrement Paleu, deservit de funcțiuni turistice precum: restaurant Riviera Paleu la cca. 225 la vest,restaurant Zenovia la cca. 450 la vest față de amplasament, centrul de recreere Aruba Garden la sud de lac.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:
Accesul la teren se realizeaza prin drum public nr. Cad. 56660.
Din punct de vedere edilitar terenul are posibilități de extindere utilitati de tip alimentare cu energie electrică, apa potabila - avand in vedere ca pe străziile adiacente exista rețele de alimentare cu apă și canalizare menajera acestea se vor extinde în timp pe cheltuiala beneficiarului documentației pentru a deservi și terenul studiat.
Vecinătăți:

- Nord- drum public nr. Cad. 56660 și terenuri agricole reglementate propuse spre urbanizare pentru locuințe si servicii
- Est- terenuri parcelate pentru locuințe
- Vest- terenuri pentru locuințe/ locuințe cu regim redus de înălțime
- Sud- DC37 Paleu- Saldabagiu de munte- drum asfaltat - zona de protecție a LEA medie tensiune aflată la cca. 79 m de lot 29 propus pentru locuințe, zona St- zona propusă pentru amenajari pentru Turism

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

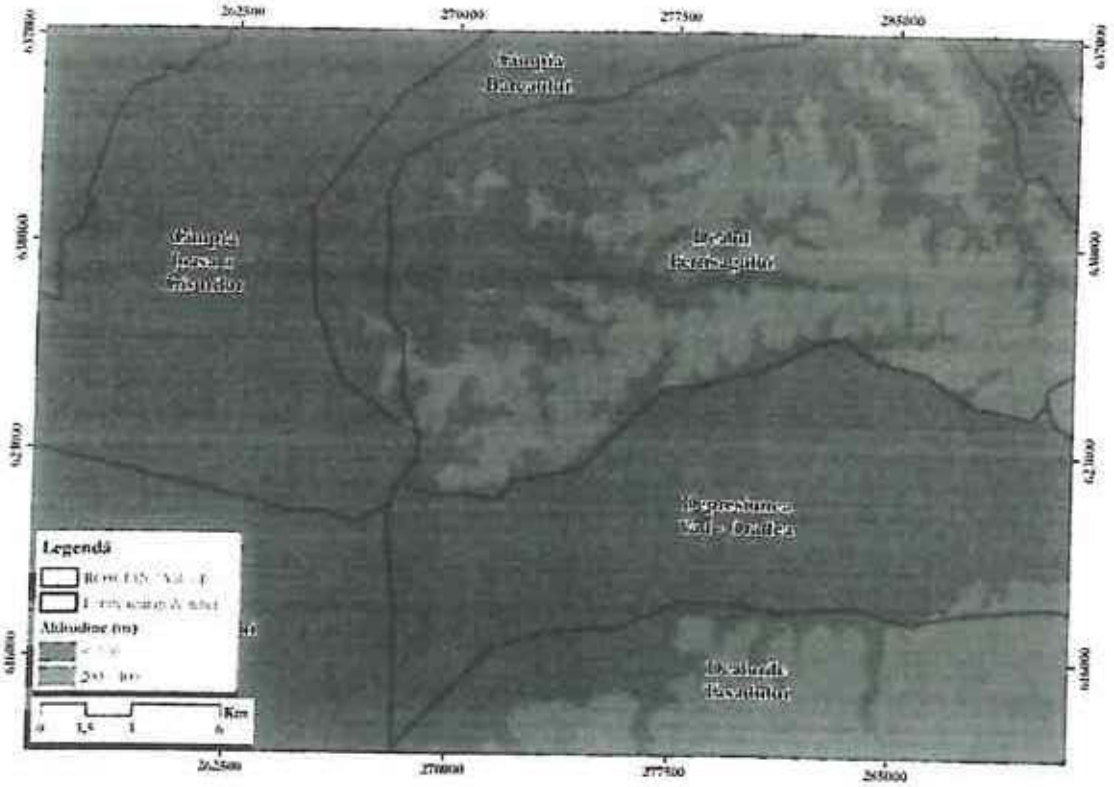
Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief. Comuna Paleu este amplasată într-o zonă de dealuri piemontane care fac legătura între zona muntoasă din estul județului (Munții Plopișului) și zona de câmpie din partea de vest (Câmpia Bihariei, Câmpia Crișurilor). Altitudinea Dealurilor Plopișului scade de la circa 450 - 500 m, cât au în vecinătatea munților, până la aproximativ 200 m, lângă Câmpia Crișurilor.

Climă. În comuna Paleu clima este specifică județului, aflându-se sub influența circulației vestice ce transportă mase de aer oceanic, umede. Temperatura medie anuală este de cuprinsă între 7° – 10°C, medie caracteristică zonei de deal din județul Bihor. Analiza diagnostic anuală a precipitațiilor este de 700 - 1.000 mm/an, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate de cele vestice și de cele din sector nordic.

Resurse naturale. Fondul funciar este una dintre principalele resurse ale localității, aproximativ 66,8% din suprafața totală a comunei fiind destinată agriculturii. Comuna este situată într-un peisaj colinar, împrejmuit cu păduri de foioase care dispun de o floră și faună bogată. Pe teritoriul localității se află ROSCI0267 Valea Roșie, sit recunoscut prin prisma habitatului de Păduri de fag de tip Asperulo-Fagetum. Conform Formularului Standard Natura 2000, 86% din sit este ocupat de păduri de foioase, 5% de pășuni, 5% de habitate de păduri (păduri în tranziție), 2% de vii și livezi și 2% de alte terenuri arabile. Acest sit prezintă o importanță foarte mare, ținând cont de faptul că se află situat atât de aproape de Municipiul Oradea și deține un tezaur de 14 specii de plante rare regăsite pe lista roșie, specii de amfibieni și reptile de importanță națională și un habitat de pădure natural, foarte bine conservat. În rândul resurselor naturale poate fi inclusă și rețeaua hidrografică, teritoriul comunei Paleu fiind traversat de mai mulți afluenți ai râului Barcău.

99 03.12.25



* imagine preluată din RAPORT DE EVALUARE DETALIATĂ A BIODIVERSITĂȚII PENTRU ROSCI0267 Valea Roșie,pg. 18 figura 2-4.

Conform studiului geotehnic preliminar elaborat de S.C. DRA GEOEXPERT GROUP SRL Nr. 110/2023, respectiv de ing. Geolog Lăpuște Dragoș-Gelu:

a) Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:

- un strat superior format din „sol vegetal" cu grosimea de 0,40m;

-în continuare s-au întâlnit depuneri de argile și prafuri până la adâncimea de 6,00m de la CTN, unde forajele au fost oprite

b) Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

c) Evaluarea presiunii convenționale de bază:

Pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL — PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 SI REGLEMENTAREA SI CIRCULATIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 SI 51803 IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE", în condifile executării unor viitoare construcții din categoria de construcții D - construcții de importanți redusă, respectând toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de bază Pconv=300kPa pentru stratul constituit din

39 03.12.25

"argilă prăfoasă cafenie", în care se va propune fundarea construcţiilor, respectându-se STAS 6054/77 şi conform normativului NP 112/2014.

CONCLUZII:

În baza observatiilor directe din teren i celor mai sus mentionate precizăm următoarele:

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficientilor ag = 0,15g şi T= 0,7sec.

- Presiunea convenţională de bază Pconv=300kPa pentru stratul constituit din „argilă prăfoasă cafenie", în care se va propune fundarea constructiilor, respectându-se STAS 6054/77 şi conform normativului NP 112/2614.

- Adâncimea maximă de îngheţ în zona amplasamentului si in cadrul arealului Paleu, este de 0,70-0,80m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

- Aparitia alunecărilor de teren poate fi declanşată de săpături mari ale versantului, supraîncărcarea versantului, ridicarea nivelului apei subtrane

- Se recomandă asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versant.

- Se vor evita excavaţiile nesprijinite, menţinute deschis mult timp, în special în perioadele ploioase.

- Executarea săpăturilor se va face numai pe baza unui Plan de săpătură."

Înainte de autorizarea construcţiilor pentru fiecare lot se va realiza studiul geotehnic, respectiv ridicare topografica.

Terenul prezinta o declivitate de cca. 14-16% pe direcţia Nord la Sud.

99 03.12.25

2.4. CIRCULAŢIA

Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulatiei rutiere:

Accesul la parcele se va face din nr. Cad. 56660 -drum public cu profil variabil– drum parţial asfaltat ce face legatura dintre satul Paleu şi satul Uileacu de munte.

Nr. Cad. 51999 şi 51803 au drept de servitute auto şi cu piciorul asupra cad. 2740 Paleu. Nr. Cad. 51999 şi 51803 vor avea acces după parcelare din cad. 50147 Paleu- drum privat cu profil de 7.00m provenit din cad. 2740 Paleu, aflat în proprietatea lui Crăciun Florin.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:

Zona funcţională este rezidentiala cu locuinţe unifamiliale izolate cu regim redus de înălţime.

P.O.T. EXISTENT = 0.00 %

C.U.T. EXISTENT = 0.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT S_{TEREN} = 18.764 m²

	[Mp]	%
Suprafata teren	18.764 mp	100%
Suprafata construita	0.00 mp	0.00 %
Suprafata desfasurata	- mp	
Suprafata circulatii auto/pietonale	0.00 mp	0.00 %
Suprafata spatii verzi	18.764 mp	100%

99 03.12.25

Relationari între funcțiuni:
Funcțiunea propusă de locuire individuală cu regim redus de înălțime este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei- cea de locuire, și de agrement propusă în vecinătatea sudică a amplasamentului..
Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:
Terenurile din vecinătate sunt parțial edificate:
Locuințe cu regim redus de înălțime în partea vestica si sudica a amplasamentului.
Restaurant Riviera în partea de sud-vest a amplasamentului cu acces la drumul comunal
Aspecte calitative ale fondului construit:
Tendința în zona studiată este de extindere a fondului construit rezidențial în această zonă, cu funcțiuni de servicii compatibile.
Locuințele sunt dintr-o perioada relativ recentă.
Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Zona este în curs de dezvoltare, sunt puține servicii ce deservesc zona studiată în principal funcțiuni de agrement și alimentație publică..
Asigurarea cu spații verzi:
Spațiile verzi se propun in zona in proportie de minim 20%
Existența unor riscuri naturale în zona studiata sau in zonele vecine:
Principalele disfuncționalități:
- zona neurbanizata - disconfortul legat de faptul ca străzile nu sunt asfaltate și nu sunt extinse utilitatile în zona
- drum public cu profil variabil topo 1475 partial consituit
- declivitatea ridicată a terenului.

2.6.ECHIPARE EDILITARĂ

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare menajera, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale):

- Alimentarea cu apa

Pe teren nu exista rețea de alimentare cu apa, urmand a fi extinsă.

- Canalizare

Pe teren în prezent nu exista canalizare. Pana la extinderea rețelei de canalizare, fiecare lot va folosi bazine vidanjabile.

- Linie electrică

Pe teren în prezent exista alimentare cu energie electrică, urmand a fi extinsă.

În localitate exista rețea de alimentare cu energie electrică și alimentare cu apa celelalte utilitati: canal menajer, telecomunicații, rețele de gaz se vor realiza pe parcurs; beneficiarii se vor branșa respectiv racorda treptat la aceste rețele, pe masura ce acestea se vor extinde.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural - cadrul construit:

Zona în curs de urbanizare, în aceasta zona exista un echilibru între cadrul natural si cel construit. Terenul se afla intr-o panta descendenta de cca. 14%-16% de la nord la sud.

Evidentierea riscurilor naturale și antropice:

Nu există riscuri naturale și antropice în zona.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Zona de protecție LEA medie tensiune nu se suprapune cu amplasamentul studiat.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu există valori de patrimoniu în aceasta zonă.

Evidențierea potențialului balnear si turistic:

Zona prezinta un potential real turistic:

În partea sudica a amplasamentului la cca. 150m se afla Lacul de acumulare Paleu, cu unități de alimentație publică și zone de agrement ce îl deservesc.

În estul localității Saldabagiu de Munte se afla situl Natura 2000 ROSCI0267 Valea Roșie

Conform Formularului Standard Natura 2000 (actualizat în februarie 2016), aria naturală protejată ROSCI0267 Valea Roşie a fost declarată pentru prezenţa unui habitat (9130 – Păduri de fag de tip Asperulo-Fagetum) şi a trei specii (1188 – Bombina bombina, 1193 – Bombina variegata şi 1166 – Triturus cristatus) în cadrul sitului. De asemenea, în secţiunea 3.3. Alte specii importante de floră şi faună ale Formularului Standard Natura 2000 (actualizat în februarie 2016) al sitului ROSCI0267 Valea Roşie mai sunt menţionate 4 specii de amfibieni (Bufo bufo, Natrix natrix, Rana dalmatina şi Rana ridibunda) şi 14 specii de plante (Alopecurus pratensis ssp. laguriformis, Aster sedifolius ssp. canus, Chamaecytisus rochelii, Cimicifuga europaea, Corydalis solida ssp. slivenensis, Dianthus guttatus, Dianthus trifasciculatus ssp. deserti, Leontodon croceus ssp. rilaensis, Orchis morio, Potentilla norvegica, Rhinanthus borbasii, Rumex thyrsiflorus ssp. thryrsiflorus, Salvia amplexicaulis şi Vicia sparsiflora).

La cca 12km in partea sudica a localitatii se afla stațiunile balneare Băile Felix și Haieu.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei: opțiunile populației și ale administrației publice locale este

aceea de menținerea și dezvoltarea zonei funcționale rezidentiale ce va duce la mărirea numărului de locuințe și în final la creșterea bugetului local.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ: parcelarea terenului prin crearea de locuri in vederea construirii de locuințe va permite beneficiarilor sa exploateze optim terenul pe care îl dețin în proprietate, să mărească numărul construcțiilor din localitate, un lucru benefic atat pentru proprietari cat si pentru administratia publica locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, arată ca aceasta zona are potențial de dezvoltare în domeniul rezidențial.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

99 03.12.25

Actualul PUG aprobat al comunei prevede pentru aceasta zonă

UTR 5 L3 -zona propusă de locuințe unifamiliale izolate cu trama stradala constituită pe baza de PUZ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilitatile de valorificare ale cadrului natural sunt variate în zona:

Se pot amenaja spații verzi, plantații pentru mărirea stabilității terenului, cu efect estetic, peisager; relieful este de tip câmpie și deluros; exista acumularea de apa Lac Paleu, exista spații plantate; există condiții favorabile de fundare ale terenului; condiții favorabile de clima pentru dezvoltarea urbanistica viitoare; si zona prezinta un potential turistic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În aceasta zona circulatia se desfășoară pe drumuri publice, modernizate, rezultate din transfer de teren din proprietate privata în proprietate publica conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior. Circulatia rutiera este ilustrată în plansa U03.

Accesul la parcele se va face din nr. Cad. 56660 -în partea nordică drum public cu profil variabil– drum parțial asfaltat ce face legatura dintre satul Paleu și satul Uileacu de munte și topo 1475 -drum public cu profil variabi în partea sudică ce face legătura cu DC 37 Paleu

Nr. Cad. 51999 și 51803 au drept de servitute auto si cu piciorul asupra cad. 2740 Paleu. Nr. Cad. 51999 și 51803 vor avea acces după parcelare din cad. 50147 Paleu- drum privat cu profil de 7.00m provenit din cad. 2740 Paleu, aflat în proprietatea lui Crăciun Florin.

Se propune spre cedare comunei Paleu, Lotul cu nr. 32, cu suprafața de 2,487 mp, a lotului 31 cu suprafața de 18 mp și a lotului 30 cu suprafața de 83 mp pentru realizarea profilelor stradale a drumului public de 9.00m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 50298, 51999, 51803 teren amplasat în UTR 5 Paleu – zona funcțională L- zonă pentru locuințe, se propun următoarele:

- parcelarea și circulatia terenurilor cu nr. Cad. 50298, 51999 si 51803 in 32 loturi, după cum urmează:

	SUPRAFATA	FUNCTIUNE
LOT 1	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 2	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 3	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 4	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 5	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 6	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 7	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 8	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 9	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 10	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 11	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 12	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 13	861 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 14	806 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 15	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 16	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 17	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 18	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 19	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 20	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 21	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 22	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 23	530 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 24	532 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 25	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 26	532 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 27	531 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 28	565 mp	L- locuinte unifamiliale

99 03.12.25

LOT 29	681 mp	L- locuinte unifamiliale
LOT 30	83 mp	Suprafata propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum
LOT 31	18 mp	Suprafata propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum
LOT 32	2.487mp	Suprafata propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare drum

Bilant teritorial:

	Existent		Propus	
Suprafata teren	18,764 mp	100%	16.176 mp	86.21 %
Suprafata teren propusa spre cedare comunei Paleu pentru realizare profil stradal			2.588 mp	13.79 %
Teren reglementat L, din care:			**16.176 mp**	**100.00 %**
Zona locuinte unifamilale			**16.176 mp**	100.00 %
Suprafata construita 35.00 %	0 mp	0.00%	5.661,60 mp	
Suprafata desfasurata	0 mp		14.558,40 mp	
Suprafata circulatii auto/pietonale			7.279,20 mp	
Suprafata zone verzi minim 20.00 %			3.235,20 mp	

Principalele reglementari urbanistice:

99 03.12. 25

1.Utilizări admise:
Locuinte unifamiliale si anexele acestora
Anexele vor avea suprafata maximă de 40 mp
2. Utilizări admise cu conditionări:
Instalatii exterioare, cu conditia ca în functionare acestea să producă un nivel de zgomot aflat în limitele admise de lege
3. Retragere la stradă - aliniament
- Constructiile de orice tip se vor retrage minimum 6.00m fata de aliniament
- În cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spatiul public
4. Retrageri laterale
- Constructiile principale se vor retrage minimum 2.00m pe o latură, si 3.00m pe cealaltă pentru corpurile principale, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare
- Retrageri corp anexa cu respectarea prevederilor din codul civil
5. Retragere posterioară
- Construcțiile principale se vor retrage cu minimum jumătate din înăltimea clădirii propuse, nu mai putin decât 4.00 de la limita posterioară a parcelei, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare
- Retrageri corp anexa cu respectarea prevederilor din codul civil

6. Amplasarea clădirilor unele fată de altele pe aceasi parcelă.
- Amplasarea clădirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare, nu mai putin decât 3.00m
- Retrageri corp anexă cu respectarea prevederilor din codul civil

7. Stationarea autovehiculelor
Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Se va realiza minim un loc de parcare în incintă pentru locuinte cu AU< 150mp, si minim 2 locuri de parcare pentru locuinte cu AU>=150mp.

8. Înăltimea maximă admisă a clădirilor
3 niveluri:(S)D+P+1E(M/R), cu H max la cornisa nivelului neretras =8.00m si H max la coamă/aticul nivelului retras,în punctul cel mai înalt = 12.00m
Pentru anexe- înălțimea maximă nu va depăși 3.00m

9. Spatii verzi
Suprafată minimă spatii verzi 20%

10. Procent de ocupare al terenurilor
POT maxim = 35%

11. Coeficient de utilizare a terenurilor
CUT maxim = 0,90

99 03.12. 25

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1.Alimentare cu apă
- Noile constructii se vor branșa/racorda la rețeaua stradală.
- Extinderea rețelei se va face pe cheltuiala inițiatorilor PUZ

3.6.2. Canalizare:
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare, până la extinderea sa se vor folosi bazine vidanjabile impermeabilizate.
- Apele pluviale de pe suprafețele construcțiilor vor fi colectate și dirijate către sisteme de infiltrare sau retenție a apei până la extinderea canalizării pluviale.
- Extinderea rețelei se va face pe cheltuiala inițiatorilor PUZ

3.6.3.Alimentare cu energie electrică
- Noile constructii se vor branșa la rețeaua stradală
- Extinderea rețelei se va face pe cheltuiala inițiatorilor PUZ

3.6.4.Alimentare cu caldura
- Se propun sisteme de încalzire proprii, se încurajeaza folosirea energiilor alternative

3.6.5.Gospodărirea deșeurilor:
- Se propun amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; constructii și amenajari specifice.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele in vigoare.
- Contracte cu firma de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc) se propun urmatoarele măsuri:
Prevenirea producerii riscurilor naturale,
Depozitarea controlată a deșeurilor,
Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi,
Organizarea sistemelor de spații verzi,
Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană,

99 03.12. 25

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea străzi de acces cu profil de 9.00m se propune cedarea lotului 30 cu suprafața de 83 mp, a lotului 31 cu suprafața de 18 mp și a lotului 32 cu suprafața de 2487 mp. Suprafața totală ce se va trece în domeniul public al comunei Paleu este de 2.588 mp
Regimul juridic al terenurilor și propunerile privind circulatia terenurilor, precum și suprafețele de teren propuse pentru schimb sunt menționate pe plansa U04- Circulatia terenurilor

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	18.764
Cad 50298	17.417
Cad 51999	583
Cad 51803	764
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată,din care:	**18.764**
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public, din care	**2.588**
Lot 30.-Ccr *Cedare pentru realizare profil stradal*	83
Lot 31.-Ccr *Cedare pentru realizare profil stradal*	18
Lot 32.-Ccr *Cedare pentru realizare profil stradal*	2.487
Terenuri proprietate privată, rezultate după constituirea profilelor stradale	**16.176**

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal stabilește, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.
Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie pentru orice zonă, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.
Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: **- în prezent este prevăzută în PUG - UTR 5 PALEU L3, iar prin prezentul PUZ se urmareste menținerea funcțiunii rezidențiale prin parcelarea, reglementarea și circulația terenurilor cu nr. Cad. 50268, 51999, 51803.**

Categorii principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de dezvoltare: - **modernizarea infrastructurii existente(drumuri,echipare tehnico-edilitară) și extinderea infratructurii existente,asfaltarea strazilor existente.**
În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va da posibilitatea construirii de locuințe în regim de înălțime redus de înălțime

5.ANEXE

Arh. Bojan Tudor Traian

arh. CRETU NICOL

99 03.12.25

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELAREA TERENULUI CU NR. CAD. 50298 SI REGLEMENTAREA SI CIRCULATIA TERENURILOR CU NR. CAD. 51999 SI 51803 IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

CAPITOLUL I

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism are rolul de a stabili reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și reguli de construibilitate necesare eliberării Certificatelor de Urbanism și Autorizatiilor de Construire.

R.L.U. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității. Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Baza legala a elaborarii:

Documentele care au stat la baza RLU:

-Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul

-Ordinul 176/N/16.08.2000 privind modul de intocmire a planurilor urbanistice zonale

-H.G. 525/1996-Regulamentul General de Urbanism

99 03.12.

Domeniul de aplicare:

Proprietarii terenului, au solicitat intocmirea unei documentatii faza Plan Urbanistic Zonal (...), pentru parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

Terenurile propuse spre reglemenare cu nr.cad. 50298(S=17,417 mp), 51999(S=583 mp), 51803(764 mp) cu suprafata totala de 18,764 mp -parcele propuse spre reglementare- sunt amplasate în UTR5 Paleu – zona functionala L3 zona pentru locuinte unifamiliale.

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Pentru pastrarea integritatii mediului se vor lua masuri de diminuare pana la eliminare a factorilor care ar duce la poluarea mediului inconjurator. In prezent, nu exista in zona un patrimoniu construit sau patrimoniu natural.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Depozitarea controlata a deseurilor.
Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi.
Organizarea sistemelor de spatii verzi.
Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.
Deseurile de orice natura vor fi gestionate/evacuate in conformitate cu normele in vigoare.
Cladirile care urmeaza sa fie realizate pe parcela se vor inscrie in conditiile prevazute pentru varianta aprobata; in acest scop C.U. eliberat pentru parcela va preciza conditiile de construire si va fi insotit de prezentul regulament. Autorizarea construirii se va face pe baza documentatiei D.T.A.C. elaborat de un arhitect cu drept de semnatura. Aceasta conditie este valabila si pentru reparatiile si extinderile cladirilor.
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului(locuințe unifamiliale). Se interzic imitații stilistice, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi în favoarea plinului. Min. 30 % din suprafața învelitorii va fi de tip șarpantă. Suprafețele carosabile și pietonale din incintă vor fi tratate unitar. Spațiile verzi din proximitarea arterelor de circulație vor fi amenajate cu arbori și arbuști pentru a crea o barieră verde.
Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Se vor intocmi studii geotehnice pentru fiecare parcela pentru viitoarele constructii.
Zona nu prezinta riscuri naturale astfel incat nu sunt necesare studii de risc natural.
Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni cu poluare majora, generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.
Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii ninimale a dotarilor tehnico-edilitare aferente.
Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre guri de colectare .

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Conform capitolul IV

99 03.12.25

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Accesul la loturile rezultate in urma parcelarii se va realiza astfel : - **Accesul la parcele se va face din drum public nr. Cad 56660 cu profil variabil, pentru lotul 28 și 29 accesul se va face din cad. 50147 aflat în proprietatea lui Crăciun Florin - provenit din dezmembrarea nr. Cad. 2740 Paleu (Lot 28 – provenit din cad 51999 si Lot 29 – provenit din cad 51803, au drept de servitute auto si cu piciorul asupra cad 2740 Paleu, care face legătura cu drum public topo 1475 și DC37 Paleu)**
- Se vor utiliza drumurile publice si de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Autorizarea construirii pe parcelele studiate este permisa cu conditia bransarii/racordarii constructiei(nou consumator) la retele edilitare care vor fi realizate în zona.

Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor de P.U.Z., canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință, iar o dată cu extinderea rețelei de canalizare aceștia au obligația de a se racorda la aceasta.

Încălzirea se va face prin centrală proprie. Se recomandă folosirea soluțiilor de energie alternativă.

Telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă.

Deșeurile se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firmă de salubritate.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- Parcelele vor avea forma regulată
- Frontul va fi de minim 14.00m
- Suprafata minima a parcelei este de 500 mp

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

- Spatii verzi minim :20% din suprafata totala a lotului.
- In amenajabilul parcelei se vor organiza spatii plantate de tipul:

gradini de agrement (cu flori si arbusti);

plantatii de arbori si/sau pomi fructiferi cu respectarea distantelor de plantare in concordanta cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanta de plantare a arborilor sau pomilor inalti(max. 4m) este de minim 2,0 m fata de limitele de proprietate si de minim 4,0 m fata de cladiri; gradini de legume pentru folosinta proprie.

CAPITOLUL III

99 03.12. 25

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unități(zone) si subunități(subzone) funcționale :

1.Unitati(zone) funcționale :

L – zona pentru locuinte unifamiliale

CAPITOLUL IV

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prescripțiile pentru fiecare zona funcțională sunt următoarele:

L – zona pentru locuinte unifamiliale

A.1.) UTILIZARI PERMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajări exterioare, piscine
- Anexele vor avea suprafața maximă de 40 mp

A.2.) UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

A.3.) UTILIZARI INTERZISE

- Altele decât cele menționate anterior

A.4.) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

- Frontul va fi de minim 14.00m
- suprafață minima a parcelei : 500 mp

JUDEȚUL [illegible]
99 03.12. 25

A.5.) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile de orice tip se vor retrage minimum 6.00m fata de aliniament
- În cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public

A.6.) AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Construcțiile principale se vor retrage minimum 2.00m pe o latură, și 3.00m pe cealaltă pentru corpurile principale, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare
- Retrageri corp anexă cu respectarea prevederilor din codul civil

A.7.) AMPLASAREA FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELELOR

- Construcțiile principale se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii propuse, nu mai puțin decât 4.00 de la limita posterioară a parcelei, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare
- Retrageri corp anexa cu respectarea prevederilor din codul civil

A.8.) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEAŞI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor unele fata de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile si destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare, nu mai puțin decât 3.00m
- Retrageri corp anexă cu respectarea prevederilor din codul civil

A.9.) CIRCULATII SI ACCESE

- Se vor utiliza drumurile publice si de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Lățimea accesului auto nu va depăși 5.00m

A.10.) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor si a utilajelor se va asigura numai in interiorul proprietăților/parcelelor.
- Se va realiza minim un loc de parcare în incintă pentru locuințe cu AU< 150mp, și minim 2 locuri de parcare pentru locuințe cu AU>=150mp.

A.11.) INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- 3 niveluri: (S)D+P+1E(M/R), cu H max la cornișa nivelului neretras =8.00m și H max la coamă/aticul nivelului retras,în punctul cel mai înalt = 12.00m
- Pentru anexe- înălțimea maxima nu va depăși 3.00m

A.12.) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de încadrare in peisaj

A.13.) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționarii in conformitate cu normele in vigoare privind igiena si protecția mediului este obligatorie.
- Deșeurile de orice natura vor fi gestionate/evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

A.14.) SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Zona verde minim 20%.

A.15.) IMPREJMUIRI

- Împrejmuirea va fi transparenta către strada cu înălțimea maxima de 2.00m, si cu înălțimea soclului de maxim 80cm
- Împrejmuirea laterala, respectiv posterioara va fi transparenta sau opaca cu înălțimea maxima de 2.00m
- Împrejmuirea se va face la minim 5 cm față de limita de proprietate

A.16.) GOSPODARIREA DESEURILOR

- Se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor; construcții si amenajări specifice.
- Deșeurile de orice natura vor fi gestionate/evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

A.17.) PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 35%

A.18.) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0.90

CAPITOLUL V

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA(UTR)

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.G., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si funcțională. Ele se conturează prin străzi si limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut in cadrul PUG. In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliază pe unități si subunități funcționale. Pentru unitățile si subunitățile cu caracteristici similare se poate formula si aplica același set de prescripții.

Terenul studiat este situat in unitatea teritoriala de referința UTR 5 Paleu – L3 zona pentru locuinte unifamiliale

Arh. Bojan Tudor Traian

arh. CRETU NICOLAE

UR Nicolae N. CRETU arhitect DEG

99 03.12.25

