ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 71 din 16.04.2026

privind neaprobarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând raportul de specialitate nr. 4231 din 17.03.2026, referatul de aprobare nr. 4951 din 27.03.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 4952 din 27.03.2026

Având în vedere cererea cu nr. 3924 din 12.03.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 și raportul de specialitate nr. 4231/17.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 4954/27.03.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082"

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 0 voturi „pentru" 13 voturi „împotrivă "si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se respinge proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082.

Consiliul Local a hotărât respingerea acestui proiect de hotărâre deoarece se menține interdicția temporară de construire conform condițiilor impuse de PUG-ul comunei Paleu, până la dezvoltarea infrastructurii.

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.71/16.04.2026			
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	16.04.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	16.04.2026	
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.4954...din.27.03.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 27.03.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 27.03.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.4952/27.03.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel,** referatul de aprobare nr.4951/27.03.2026 și raportul de specialitate nr.4231/17.03.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii aprilie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Publicat la data de : 27.03.2026

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, 27.03.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 4952/27.03.2026 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 10.04.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel**

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. 4952 din 24.03 202.6

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând cererea cu nr. 3924 din 12.03.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 și raportul de specialitate nr. 4231/17.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 6,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. Crt.	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	**2877 mp** - 100 %		
1.	LOT 1	**882 mp** - 30.5%	395 mp	Locuire
2.	LOT 2	**705 mp** - 24.5%	407 mp	Locuire
3.	LOT 3	**705 mp** - 24.5%	395 mp	Locuire
8.	LOT 4	**482 mp** - 17%		Cr (cai rutiere - privat
9.	LOT 5	**103 mp** - 3.5%		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1197 mp		

2.UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

3.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 2.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

6.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

7.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a

clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

10.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

11.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

12.IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

13.UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAŢII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

14.ACCESUL

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent, propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 103 m2 din parcelarea propusa, va fi destinata drumului.**LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat.**

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

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

-Reglementarea suprafeţei minime de teren

Pentru locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative, se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 500 mp pentru fiecare unitate locativă.

Prezenta reglementare este stabilită în conformitate cu prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Regulamentul General de Urbanism, referitoare la condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

-Reglementarea profilului drumului privat

Se solicită modificarea profilului drumului privat de la 6,00 m la minimum 7,00 m, pentru a asigura condiţii corespunzătoare de circulaţie, acces şi intervenţie.

Această solicitare este fundamentată în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism, precum şi ale Ordinul nr. 49/1998, privind dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces, inclusiv pentru autospeciale de intervenţie.

-Solicitare punct de vedere privind alimentarea cu energie electrică
În vederea analizării posibilității de alimentare cu energie electrică a investiției propuse, se solicită un punct de vedere din partea Distribuție Energie Electrică România.

În zona studiată există posturi de transformare, existând premisa racordării noilor consumatori prin extinderea rețelelor electrice de distribuție, în condițiile tehnice ce vor fi stabilite de operatorul de rețea.

Soluția de alimentare cu energie electrică, inclusiv puterea instalată necesară și traseele de racordare, va fi stabilită ulterior, pe baza avizului tehnic de racordare (ATR) emis conform reglementărilor în vigoare.

-Solicitare actualizare plan de amplasament

Între terenul aflat în proprietatea beneficiarului și limita de proprietate învecinată a fost identificată o fâșie de teren neînregistrată în sistemul de cadastru și carte funciară.

În vederea clarificării situației juridice și a corelării cu realitatea din teren, se solicită actualizarea planului de amplasament și delimitare a imobilului, prin efectuarea măsurătorilor cadastrale și, după caz, integrarea acestei suprafețe în documentațiile cadastrale existente.

- Solicitare modificare limită de implantare laterală
Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:
-Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;
-Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;
-HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 4951 din 17.03.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând cererea cu nr. 3924 din 12.03.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 și raportul de specialitate nr. 4231/17.03.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Având în vedere 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- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 6,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. Crt.	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad 63083	**2877 mp** - 100 %		
1.	LOT 1	**882 mp** - 30.5%	395 mp	Locuire
2.	LOT 2	**705 mp** - 24.5%	407 mp	Locuire
3.	LOT 3	**705 mp** - 24.5%	395 mp	Locuire
8.	LOT 4	**482 mp** - 17%		Cr (cai rutiere - privat
9.	LOT 5	**103 mp** - 3.5%		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1197 mp		

2.UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

3.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 2.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

6.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

7.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a

clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

10.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

11.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

12.IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

13.UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAŢII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

14.ACCESUL

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent, propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 103 m2 din parcelarea propusa, va fi destinata drumului.**LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat.**

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

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

-Reglementarea suprafeţei minime de teren

Pentru locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative, se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 500 mp pentru fiecare unitate locativă.

Prezenta reglementare este stabilită în conformitate cu prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Regulamentul General de Urbanism, referitoare la condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

-Reglementarea profilului drumului privat

Se solicită modificarea profilului drumului privat de la 6,00 m la minimum 7,00 m, pentru a asigura condiţii corespunzătoare de circulaţie, acces şi intervenţie.

Această solicitare este fundamentată în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism, precum şi ale Ordinul nr. 49/1998, privind dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces, inclusiv pentru autospeciale de intervenţie.

-Solicitare punct de vedere privind alimentarea cu energie electrică
În vederea analizării posibilității de alimentare cu energie electrică a investiției propuse, se solicită un punct de vedere din partea Distribuție Energie Electrică România.

În zona studiată există posturi de transformare, existând premisa racordării noilor consumatori prin extinderea rețelelor electrice de distribuție, în condițiile tehnice ce vor fi stabilite de operatorul de rețea.

Soluția de alimentare cu energie electrică, inclusiv puterea instalată necesară și traseele de racordare, va fi stabilită ulterior, pe baza avizului tehnic de racordare (ATR) emis conform reglementărilor în vigoare.

-Solicitare actualizare plan de amplasament

Între terenul aflat în proprietatea beneficiarului și limita de proprietate învecinată a fost identificată o fâșie de teren neînregistrată în sistemul de cadastru și carte funciară.

În vederea clarificării situației juridice și a corelării cu realitatea din teren, se solicită actualizarea planului de amplasament și delimitare a imobilului, prin efectuarea măsurătorilor cadastrale și, după caz, integrarea acestei suprafețe în documentațiile cadastrale existente.

- Solicitare modificare limită de implantare laterală
Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:
-Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;
-Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;
-HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.4231 din 17.03.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63082**

Ca urmare a cererii cu nr. 3924 din 12.03.2026, adresate de **PAVALOAIA CATALIN - COSTEL** cu domiciliul în ju

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 63082** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 2877mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. Terenul luat in studiu se afla in intravilanul comunei Paleu , satul Paleu ,in partea nord-vestica a Comunei la granita cu UAT Biharia .Terenul are forma regulata in plan si are o suprafata de 2877 m^2 , pe teren nu exista nici o constructie si este liber de orice sarcini.

Ca zona functionala terenul se afla in UTR 4 PALEU – Zona L3 – ZONA DE LOCUINTE PROPUSA .Prin prezentul PUZ se doreste parcelarea si reglementarea parcelei in scopul construirii de locuinte.

Parcelele invecinate si afectate numarului cadastral 63082 , situat in comuna Paleu, Sat Paleu care a generat elaborarea planului urbanistic sunt urmatoarele:

- **NORD** – UAT Biharia;
- **VEST** – teren proprietate privata fara constructii – Nr.Cad.56504;
- **EST** – teren proprietate privata fara constructii - Nr.Topo 4224 ;
- **SUD** – Nr.Cad.56300 – Teren in proprietatea Comunei Paleu cu destinatia de drum – propus pentru reglementare profil la 12.00 m , drum de acces pentru parcela studiata;

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN/ ~~EXTRAVILAN~~ conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE: **1) PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEI** bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de C.F.**63082.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017), terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona L3.- se invecineaza pe latura NORDICA cu UAT BIHARIA

L3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

- **se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele (S+P+E)**
- **se permit cladiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ**
- **POT max = 25 %, CUT max = 0.75,**
- **suprafata parcele minim = 500 mp,**
- **front strada - minim 14 metri**

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

Utilizari premise – constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.

Utilizari premise cu conditii

– sunt stabilite in zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, in zone de protectie a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune , a constructiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinatie speciala.

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

– construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

5. Utilități: terenul nu dispune de utilitatiexista posibilitatea de extindere de retele de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la rețeaua de distribuție gaz.. **EXTINDERILE SE VOR REALIZA PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.**

6. Circulația: TERENUL identificat cu nr. C.F. /CAD 63082 NU ARE ACCES DIRECT LA UN DRUM PUBLIC SAU DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE. Exista o fasie de teren intre drum și terenul cu nr. Cad 63082. Terenul identificat cu nr. C.F. /CAD **63082** se invecineaza pe latura Sudica din nr. C.F/CAD 56300 domeniu public com.Paleu, categoria de folosință „DRUM"cu profil transversal de aprox. 4.00m.

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

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

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63082**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 6,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. Crt.	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	**2877 mp - 100 %**		
1.	LOT 1	**882 mp - 30.5%**	395 mp	Locuire
2.	LOT 2	**706 mp - 24.5%**	407 mp	Locuire
3.	LOT 3	**706 mp - 24.5%**	395 mp	Locuire
8.	LOT 4	**482 mp - 17%**		Cr (cai rutiere - privat
9.	LOT 5	**103 mp - 3.5%**		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1197 mp		

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 4231 din. 17.03 2026

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
- Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 2.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAȚII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

ACCESUL: Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent , propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 103 m2 din parcelarea propusa , va fi destinata drumului.**LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat**

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

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privați.
Propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.4231....din.17.03.2026

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art. 6 – Reglementarea suprafeței minime de teren

Pentru locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative, se va asigura o suprafață minimă de teren de 500 mp pentru fiecare unitate locativă.

Prezenta reglementare este stabilită în conformitate cu prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentul General de Urbanism, referitoare la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Art. 7 – Reglementarea profilului drumului privat

Se solicită modificarea profilului drumului privat de la 6,00 m la minimum 7,00 m, pentru a asigura condiții corespunzătoare de circulație, acces și intervenție.

Această solicitare este fundamentată în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism, precum și ale Ordinul nr. 49/1998, privind dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces, inclusiv pentru autospeciale de intervenție.

Art. 8 – Solicitare punct de vedere privind alimentarea cu energie electrică

În vederea analizării posibilității de alimentare cu energie electrică a investiției propuse, se solicită un punct de vedere din partea Distribuție Energie Electrică România.

În zona studiată există posturi de transformare, existând premisa racordării noilor consumatori prin extinderea rețelelor electrice de distribuție, în condițiile tehnice ce vor fi stabilite de operatorul de rețea.

Soluția de alimentare cu energie electrică, inclusiv puterea instalată necesară și traseele de racordare, va fi stabilită ulterior, pe baza avizului tehnic de racordare (ATR) emis conform reglementărilor în vigoare.

Art. 9 – Solicitare actualizare plan de amplasament

Între terenul aflat în proprietatea beneficiarului și limita de proprietate învecinată a fost identificată o fâșie de teren neînregistrată în sistemul de cadastru și carte funciară.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.4231.....din.17.03.....2026

În vederea clarificării situației juridice și a corelării cu realitatea din teren, se solicită actualizarea planului de amplasament și delimitare a imobilului, prin efectuarea măsurătorilor cadastrale și, după caz, integrarea acestei suprafețe în documentațiile cadastrale existente.

Art. 10 – Solicitare modificare limită de implantare laterală

Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

- **Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea și ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism;**
- **Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;**
- **HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcție de destinația construcției.**

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr.**1710** din **12 Martie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S....

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

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

L.S.

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 14763 din 20.10.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 872 din 20.10.2025

În scopul: **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Ca urmare a cererii adresate de **PAVALOAIA CATALIN - COSTEL** cu domiciliul în nregistrată cu nr. 63082 din 02.10.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF-**63082** cu nr. Cadastral **63082**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungită prin H.C.L. nr.47/23.05.2017. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN/ ~~EXTRAVILAN~~ conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE: **1) PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL** , bun comun, cota actuala I/1, conform extrasului de C.F.**63082.**

SERVITUȚII:
-nu are;
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 2877 mp, categoria de folosință „LIVADA", identificat cu nr. Cad **63082** inscris în C.F. **63082.**

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.

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

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

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017), terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona I.3.- se invecineaza pe latura NORDICA cu UAT BIHARIA

I.3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

- se admit autorizari de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)

- se permit cladiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ

- POT max = 25 %, CUT max = 0.75.

- suprafata parcele minim = 500 mp.

- front strada - minim 14 metri

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

Utilizari permise – constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.

Utilizari permise cu conditii

– sunt stabilite in zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studiu de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, in zone de protectie a drumurilor publice , a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune , a constructiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinatie speciala.

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

– construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

UTILITĂȚI: terenul nu dispune de utilitatiexista posibilitatea de extindere de retele de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la rețeaua de distribuție gaz.. **EXTINDERILE SE VOR REALIZA PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.**

CIRCULAȚIA TERENUL identificat cu nr. C.F. /CAD 63082 NU ARE ACCES DIRECT LA UN DRUM PUBLIC SAU DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE. Exista o fasie de teren între drum și terenul cu nr. Cad 63082. Terenul identificat cu nr. C.F. /CAD **63082** se invecineaza pe latura Sudica din nr. C.F/CAD 56300 domeniu public com.Paleu, categoria de folosință „DRUM"cu profil transversal de aprox. 4.00m.

- Pe nu amplasament nu există construcții.
- Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt 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.

Documentația tehnică va fi intocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul 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. OMS nr 119 din 2014; codul Civil; P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT: retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita intravilanului.

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

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

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: 0259-406.588 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 opțiunilor 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 protecția 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 publice competente.

5. 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.-etapa 2 ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Actualizare documentatie cadastrala
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z. (etapa 1)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etapa 2)
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
■ Avize tehnic DEER
■ Avize tehnic CAO

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu geotehnic-etapa 2

☐ Expertiza Tehnica

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.-etapa 2

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15305243 JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

REDACTAT
But Alexandru Serban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **17.40** lei, conform chitanței nr. **8769** din **02 Octombrie 2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR



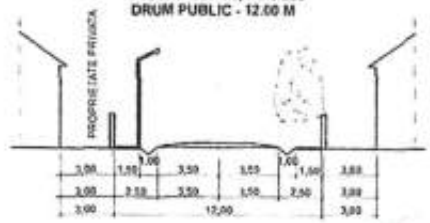
PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR
SCARA 1:1000

Legenda:

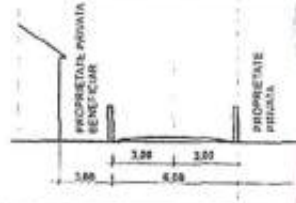
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN - EXTRAVILAN
- SUBZONA L3 - LOCUIRE + DOTARI COMPLEMENTARE
- LIMITE DE PROPRIETATE
- 1.TEREN GENERATOR PUZ Nr.Cad.63082 , Cf.Nr.63082 S=2877 m² INTRAVILAN PROPUS PENTRU PARCELARE IN 5 LOTURI
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE (nr.cad.56300 - DRUM DE ACCES) CU PROFIL EXISTENT VARIABIL PROPUS PENTRU LARGIRE LA 12.00 M
- LOT 5 S = 103 m² - TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE PROFIL DE 12.00m
- TEREN IN AFARA BENEFICIARULUI PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE PROFIL DE 12.00m

1	LOT 4	483 mp - 17%		Curti rurale - privat
2	LOT 5	103 mp - 3.5%		

SECTIUNE A - A , sc. 1:200
DRUM PUBLIC - 12.00 M



SECTIUNE B - B , sc. 1:200
DRUM PRIVAT - 6.00 M - ET.I



VERIFICATOR			Coninta	Referat/ expertiza/ nr.data
EXPERT				

S.C. ARCHIBET S.R.L.
J.../.../2013 Cod: 30847983
tel: 0758 578 062

Beneficiar: PAVALOAIA CATALIN - COSTEL

Amplasament : Com.PALEU ,Sat PALEU , Nr. , Nr.cad.63082 , Nr.C.F.63082 , Jud.Bihor;

Proiect 437/2026
Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA
PROIECTAT	ing.Vulcoe Mircea Dan	
COORDONATOR URBANISM	ing.ec.Szabo Ana-Maria	
INTOCMIT	Stud.arh. Nadrian Remus	

Scara: 1:1000
Data: 11.03.26

Titlu proiect: PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Titlu planse : Plan de Situatie - Circulatia Terenurilor

Volum I: Anexe

Planse nr. 4/4