ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 72 din 16.04.2026

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu

Văzând raportul de specialitate nr. 3152 din 26.02.2026, referatul de aprobare nr. 3283 din 02.03.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 3284 din 02.03.2026

Având în vedere cererea cu nr. 2644 din 19.02.2026 adresata de domnul Molnar Iuliu pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 3285/02.03.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, în felul următor:

PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Terenul studiat cu nr. cadastral 62875 este situat în intravilan, având suprafaja totală de 23258,0 m p si categoria de folosintă livada - se propune parcelarea terenului în 29 loturi: 28 pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces gi reglementare profil drumuri existente la 9,0m.

1.REGLEMENTARI :

Reglementari: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,8; Re gim de înaltime max. S(D)+P+E/IM, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada nou creata-pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min-3.0m cu conditia ca retragerile laterale: să fie min.3,0m pe o latura si cu respectare cod civil pe cealalta latura si respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite

parcarea în fată a unui autoturism: Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/l ocuintă; zona verde-min. 20% din suprafata lotului.conform plansei 5/A-PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-intocmita de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN- MARIUS.

2. ACCESE:

Accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumurile existente. Drumul din S-E se va reglementa pentru un profil de 9.0m în dreptul amplasamentului, iar cel din N-V la un profil de 12,0m în dreptul amplasamentului.

3.UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extindere a retelelor stradale existente în zona, str. Toamnei pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului; reteaua de gaz si canalizare sunt în curs de realizare; canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extindere a retelei de canalizare, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în container sau pubele.care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

4. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.12 din 16.01.2026 si conditionarile din avizul CAO de coexistenta conditionat favorabil, cu conditii speciale, nr. 19980 din 12.05.2025, inregistrata cu nr. 14481 /03.04.2025

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.

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

-Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SZERENI JOZSEF-ZSOLT

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.72/16.04.2026			
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.3285 din 02.03.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 02.03.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afişat astăzi, 02.03.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.3284/02.03.2026 privind aprobarea **P.U.Z. - PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu,** referatul de aprobare nr.3283/02.03.2026 şi raportul de specialitate nr.3152/26.02.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în şedința din luna aprilie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu

Publicat la data de : 02.03.2026

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, 02.03.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 3284/02.03.2026 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 13.04.2026 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 aprobarea P.U.Z. - PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu**

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.3224 din 02.03.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu

Văzând cererea cu nr. 2644 din 19.02.2026 adresata de domnul Molnar Iuliu pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875 și raportul de specialitate nr. 3152/26.02.2026 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 **P.U.Z.- PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875**, în felul următor:

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr. cadastral 62875 este situat în intravilan, având suprafaja totală de 23258,0 mp si categoria de folosintă livada - se propune parcelarea terenului în 29 loturi: 28 pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces gi reglementare profil drumuri existente la 9,0m.

1.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax. =0,8; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/IM, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada nou creata-pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min-3.0m cu conditia ca retragerile laterale: să fie min.3,0m pe o latura si cu respectare cod civil pe cealalta latura si respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-in afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pe ntru a permite parcarea în fată a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min. 20% din suprafata lotului,conform plansei 5/A-PLAN REGLEMEN TARI URBANISTICE-intocmita de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

2. ACCESE

Accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumurile existente. Drumul din S-E se va reglementa pentru un profil de 9.0m în dreptul amplasamentului, iar cel din N-V la un profil de 12,0m în dreptul amplasamentului.

3.UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extind erea retelelor stradale existente în zona, str. Toamnei pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului; reteaua de gaz si canalizare sunt în curs de realizare; canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele,care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

4. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.12 din 16.01.2026 si conditionarile din avizul CAO de coexistenta conditionat favorabil, cu conditii speciale, nr. 19980 din 12.05.2025, inregistrata cu nr. 14481 /03.04.2025

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.

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.
-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.
-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.
-Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3223 din 02.03 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentație înaintată de beneficiar Molnar Iuliu

Văzând cererea cu nr. 2644 din 19.02.2026 adresata de domnul Molnar Iuliu pentru aprobarea P.U.Z.- PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875 și raportul de specialitate nr. 3152/26.02.2026 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- P.U.Z.- PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, în felul următor:

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr. cadastral 62875 este situat în intravilan, având suprafaja totală de 23258,0 mp si categoria de folosintă livada - se propune parcelarea terenului în 29 loturi: 28 pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces gi reglementare profil drumuri existente la 9,0m.

1.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax. =0,8; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/IM, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada nou creata-pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min-3.0m cu conditia ca retragerile laterale: să fie min.3,0m pe o latura si cu respectare cod civil pe cealalta latura si respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-in afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pe ntru a permite parcarea în fată a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min. 20% din suprafata lotului,conform plansei 5/A-PLAN REGLEMEN TARI URBANISTICE-intocmita de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

2. ACCESE

Accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumurile existente. Drumul din S-E se va reglementa pentru un profil de 9.0m în dreptul amplasamentului, iar cel din N-V la un profil de 12,0m în dreptul amplasamentului.

3.UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extind erea retelelor stradale existente în zona, str. Toamnei pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului; reteaua de gaz si canalizare sunt în curs de realizare; canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele,care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

4. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.12 din 16.01.2026 si conditionarile din avizul CAO de coexistenta conditionat favorabil, cu conditii speciale, nr. 19980 din 12.05.2025, inregistrata cu nr. 14481 /03.04.2025

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.

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.
-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.
-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.
-Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3152.....din.26.02.2026.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE)
judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

Prezenta lucrare depusă cu nr. 2644 din 19.02.2026, proiect intocmit de arh. CRISTLAN MARIUS I. MOLDOVAN, specialist cu drept de semnătură RUR: DE., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 439 din 05.08.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **MOLNAR IULIU**, cu domiciliul i bl.-, ap.-, telefc , **Conform procura speciala în numele proprietarilor, INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 3629 Anul 2024 luna 11 ziua 20, notar PETRAS AUREL FLORIN**

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD** 62875 aprobarea:

P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE)
judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: - terenul C.F. / Cad. **62875** este un teren cu suprafață de 23.258, categoria de folosință „LIVADĂ"(11.749mp), „ALTELE"(11.509mp),

DESTINAȚIA stabilită prin 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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

- Fulias Ioan Iza cota 1/2
- Bulza Traian Viorel și Bulza Viorica cota 1/2 conform extrasului de carte funciară 62875 având nr. cadastral 62875.

-Molnar Adam-Gyula, cota 11508/23258 conform extrasului de carte funciară 62875 având nr. cadastral 62875.

SARCINI: NU SUNT

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea PUZ sau PUD

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

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: teren în suprafata totala de 23258,0mp, cu categoria de folosintă livada, în intravilan, nr. cadastral 62875 este proprietate privată, find delimitat la N-V-de drum public si o parcelare aprobata prin PUZ aprobat cu HCL nr.267 din 21.12.2023, la S-E de drum public, la S-V si la N-E de proprietati private-libere de constructii, destinate locuirii. Accesul se realizeaza din drumurile publice necadastrate care fac legatura cu drumul cu nr.cadastral 62339, zona str.Toamnei,

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)

– **terenul este situat în UTR 3 Paleu, subzona functionala L3**

- zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe bază de PUZ
- se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit cladiri cu funcțiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada –minim 14 m.

Zonele verzi și spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafața totală a terenului.

5.ACCESUL - Terenul identificat cu nr. cad. 62875 se învecineaza cu terenul identificat cu numărul topografic 912, cu o sectiune de 4.20m.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilitate publică, de nici un tip. Există posibilitatea de extindere de retele de utilități de tip alimentare cu energie electrică, apa potabilă. Până la extinderea retelei de canalizare se propun bazine ecologice vidanjabile - pt fiecare lot.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 439 din 05.08.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Procura speciala în numele proprietarilor, INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 3629 Anul 2024 luna 11 ziua 20, notar PETRAS AUREL FLORIN
- Intenție elaborare **P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE)** judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, aprobat cu HCL nr.25din 28.02.2025
- Aviz de oportunitate nr. 29 din sedinta CTUAT din data 30.04.2025 emis de Directia Arhitectului Sef-Consiliul Judetean Bihor inregistrata cu nr. 15297 / 19.05.2025.
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.3615 din 05.02.2025 și etapa II nr.15146 din 05.02.2026 pentru **P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE)** județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat nr. Cad/CF 62875
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1438 din 18.08.2025
- Notificare privind asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 75/II.A/12.03.2025 inregistrata cu nr. 2942 din 06.03.2025
- Aviz de amplasament DEER favorabil nr. 6020250302624/ 27.03.2025
- **Aviz CAO de coexistenta conditionat favorabil, cu conditii speciale, nr. 19980 din 12.05.2025, inregistrata cu nr. 14481 /03.04.2025**
- Autorizatie pentru defrisarea plantatiei de pomi fructiferi/ arbusti fructiferi nr. 0051 / 06.11.2025
- Aviz Drumuri Comunale nr. 17 din 19.02.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania Nr factura MAN 00000213 data 19.02.2026
- Avizul Arhitectului Șef nr 12 din sedinta CTUAT din data 16.01.2026, înregistrată cu nr. 31918 10.02.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal nr.12 din 16.01.2026
- Anexa la memoriu privind avizul de aeronautica inregistrat cu nr. 3150 din 26.02.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3152.din.26.02.2026.

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

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

judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Terenul studiat cu nr. cadastral 62875 este situat în intravilan, având suprafaja totală de 23258,0 mp si categoria de folosintă livada - se propune parcelarea terenului în 29 loturi: 28 pentru locuinte si un lot pentru drum nou de acces gi reglementare profil drumuri existente la 9,0m.

pentru: P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE)
judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax. =0,8; Regim de înaltime max. S(D)+P+E/IM, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada nou creata-pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m si pentru constructia principala-min-3.0m cu conditia ca retragerile laterale: să fie min.3,0m pe o latura si cu respectare cod civil pe cealalta latura si respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P- in afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în fată a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate si cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei conform anexei nr.5 din HG 525/1996 - min.1loc/locuintă; zona verde-min. 20% din suprafata lotului,conform plansei 5/A-PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-intocmita de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal la parcele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m care face legatura cu drumurile existente. Drumul din S-E se va reglementa pentru un profil de 9.0m în dreptul amplasamentului, iar cel din N-V la un profil de 12,0m în dreptul amplasamentului.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente în zona, str. Toamnei **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**; reteaua de gaz si canalizare sunt în curs de realizare; canalizare prin rezervor vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare, incalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza 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.12 din 16.01.2026 si conditionarile din avizul CAO de coexistenta conditionat favorabil, cu conditii speciale, nr. 19980 din 12.05.2025, inregistrata cu nr. 14481 /03.04.2025

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3152 din 26.02.2026

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.

---

(1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

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

judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

Compartiment urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Ghiran Alexandru

PALEU C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr.**1086** din **19 Februarie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 2644 din 19.02.2026

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul MOLNAR IULIU

C.N.P.|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| reprezentant al

cu domiciliul / sediul în județul

pe strada

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 * P.U.Z. – Parcelare teren pt. construire locuințe

având destinația locuințe identificata cu nr. CF 62875 , nr.CAD 62875

amplasată in județul Bihor comuna Paleu

sat Paleu pe strada nr. bl. ap.

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

Scopul completării. **promovarea în ședința Consiliului Local a documentatiei de urbanism**

Data 19.02.2026

Semnătura

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

NOTĂ DE INFORMARE

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Prin formularea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră. în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

*** 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. Taxa 200 lei pers. fizice / 400 lei pers. juridice

Direcția Arhitect Șef
Nr.31918/ 10.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **MOLNAR IULIU**, cu domiciliul/sediul*2) în j /orașul / com , str. , nr. , bl. , sc. , ap. , telefon , fax , e-mail, înregistrată la nr.31918 din 31.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 12 în ședința CTUAT din data 16.01.2026

pentru Planul urbanistic zonal 3) **PUZ-Parcelare teren pentru construire locuințe,** generat de imobilul *4) cu nr. cadastral 62875 în suprafață totală de 23258.0mp, sat Paleu, zona străzii Toamnei, comuna Paleu, Jud. Bihor

Inițiatori: **MOLNAR IULIU**

Proiectant: **arh. CRISTIAN MARIUS I. MOLDOVAN.,** specialist cu drept de semnătură RUR: DE.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață totală de 23258,0mp, cu categoria de folosință livadă, în intravilan, nr. cadastral 62875 este proprietate privată, fiind delimitat la N-V-de drum public și o parcelare aprobată prin PUZ aprobat cu HCL nr.267 din 21.12.2023, la S-E de drum public, la S-V și la N-E de proprictăți private-libere de construcții, destinate locuirii. Accesul se realizează din drumurile publice necadastrate care fac legătura cu drumul cu nr.cadastral 62339, zona str.Toamnei.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr.3 - PALEU – L3-zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală necostituită pe bază de PUZ (HCL PALEU nr.25/28.02.2025-intenție elaborare PUZ)

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. Propuse: UTR nr. 3 - PALEU-locuințe izolate și/sau cuplate

1.Terenul studiat cu nr. cadastral 62875 este situat în intravilan, având suprafața totală de 23258.0mp și categoria de folosință livadă - se propune parcelarea terenului în 29 loturi: 28 pentru locuințe și un lot pentru drum nou de acces și reglementare profil drumuri existente la 9,0m. **Reglementări: Intravilan, Smin.=700,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,8; Regim de înălțime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament stradă nou creată-pentru corpurile principale cu garaj-min.6,0m și pentru construcția principală–min.3,0m cu condiția ca retragerile laterale: să fie min.3,0m pe o latură și cu respectare cod civil pe cealaltă latură și respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.9,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P - în afara ariei construibile cu Hmax-3,0m, Smax.=40mp; garajele-se vor retrage 6,0m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate și cu respectare HCL Paleu nr.48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuință; zonă verde-min. 20% din suprafața lotului, conform planșei 5/A–PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE–întocmită de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.**

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la parcele se va realiza din drumul public nou propus cu profil de 9,0m care face legătura cu drumurile existente. Drumul din S-E se va reglementa pentru un profil de 9,0m în dreptul amplasamentului, iar cel din N-V la un profil de 12,0m în dreptul amplasamentului.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică și apă se va face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă, str. Toamnei; rețeaua de gaz și canalizare sunt în curs de realizare; canalizare prin rezervor vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare, încălzirea–prin centrală termică proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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 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., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada reglementării juridice a drumului nou propus de 9,0m și a profilului de 9,0m și respectiv de 12,0m a drumului din S-E și N-V.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.439 din 05.08.2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-șef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit M
Taxă 133 din 31.12.2025

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 9033 din 05.08.2024 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 439 din 05.08.2024

În scopul: PUZ - Parcelare

Ca urmare a cererii adresate de MOLNAR IULIU cu domiciliul în j
înregistrată cu nr. 9033 din 09.07.2024;
pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin C.F. 62875, având nr. Cadastral 62875 ,

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:
- Fulias Ioan Iza cota 1/2
- Bulza Traian Viorel și Bulza Viorica cota 1/2 conform extrasului de carte funciară 62875 având nr. cadastral 62875.
-Molnar Adam-Gyula, cota 11508/23258 conform extrasului de carte funciară 62875 având nr. cadastral 62875.

SERVITUȚII:
-nu sunt;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - interdictie temporară de construire până la intocmirea PUZ sau PUD
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- terenul C.F. / Cad. 62875 este un teren cu suprafață de 23.258, categoria de folosință „LIVADĂ"(11.749mp), „ALTELE"(11.509mp)

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.

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.

COMUNA PALEU

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ■ sănătatea populației

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

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

4. Studii de specialitate:

- ■ P.U.Z.
- ■ documente de plată ale următoarelor taxe: Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Șef, R.U.R., Taxa H.c.l. Paleu.
- ☐ Studiu geotehnic
- ☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unc sisteme alternative de eficiență energetică ridicat în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic
L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma
L.S.....

ÎNTOCMIT
But Alexandru-Serban
L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru
L.S.

Achitat taxa de **48,15 lei**, conform Chitanței nr. **6903** din 23 **iul. 2024.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

FOAIE DE TITLU

Lucrarea:	P.U.Z. – Parcelare teren pentru construire locuinte sat Paleu – comuna PALEU – nr. cad. 62875
Beneficiar:	MOLNAR IULIU
Proiectant:	S.C. ARHIFORMA S.R.L. arh. Moldovan Cristian-Marius
Nr. Proiect:	1U/2024
Data:	Februarie 2024

FOAIA DE SEMNATURI

Şef proiect:	arh. Moldovan Cristian-Marius	.....
Proiectat:	arh. Moldovan Cristian-Marius	.....

BORDEROU

A. Piese scrise

- Memoriu justificativ
- Act de proprietate (copie)
- Plan cadastral (şi ridicări topo) de delimitare a proprietăţii

B. Piese desenate

0' - Plan de încadrare în PUG
0 - Plan de încadrare în zonă
1 - Plan suprapunere topografică
2 - Plan situaţie existentă
3 - Plan echipare tehnico-edilitara
4 - Plan circulaţia terenurilor
5 - Plan reglementări urbanistice

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT AFERENT PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, SAT PALEU, COMUNA PALEU, NR. CAD. 62875***

BENEFICIAR: MOLNAR IULIU
sat Paleu – comuna PALEU – nr. cad. 62875

AMPLASAMENT: INTRAVILAN SAT PALEU, COMUNA PALEU

PROIECTANT: S.C. ARHIFORMA S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

P.U.Z. se întocmeşte, pentru a răspunde cerinţelor în domeniul investiţiilor într-o zonă a localităţii şi pentru a se încadra în fondurile reduse avute la dispoziţie de beneficiar.

Acest P.U.Z. a fost elaborat la comanda beneficiarului – MOLNAR IULIU – şi în baza Certificatului de Urbanism, eliberat de Primaria Comunei Paleu, cu scopul de a parcela un teren si a se reglementa urbanistic pentru locuinte.

Conform Ordinului Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, prin care se aprobă reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal", Planul Urbanistic Zonal trebuie să răspundă următoarelor probleme:

- organizarea reţelei stradale;
- zonificarea funcţională a suprafeţelor de teren;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- stabilirea amplasamentului şi a funcţiunilor pentru care se pot elibera autorizaţii de construire;
- memoriu de prezentare;
- situaţia existentă, cu prezentarea în medalion a încadrării în localitate (sau separat);
- reglementări urbanistice – zonificare, cu marcarea amplasamentelor şi funcţiunilor pentru care se permite autorizarea de construire;
- regulament cu accent asupra condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor pe amplasamentele permise pentru autorizare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. Paleu
- Baza legală (Legea nr. 350/2001, etc.)
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor

Amplasamentul studiat pentru parcelarea terenului a fost supus unui studiu topografic, pentru a stabili din timp condiţiile tehnice de abordare a obiectivului.

Adâncimea de îngheţ-dezgheţ este la -0,80 m.

Zona seismică după Normativ P100/92 este "F", coeficientul de calcul seismic Ks=0,08 şi perioada de colţ este Tc=0,7 sec.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei.

Zona luată în studiu se găseşte în intravilanul satului Paleu – comuna Paleu. Actualmente terenul are categoria de folosinta LIVADA si ALTELE şi poate fi folosit în procesul de dezvoltare al satului Paleu pentru funcţiuni de locuire – zona fiind propusa pentru locuinte in P.U.G. al localitatii.

Prezentarea generală a satului Paleu – comuna Paleu, din punct de vedere economic:

Activitatea de locuire este preponderent dominantă în imediata vecinatate a amplasamentului studiat in aceasta parte a satului Paleu, după cum rezultă şi din PUG comuna Paleu. Parcela studiata este situata în intravilan, intr-o zona propusa pentru parcelare pentru construire de locuinte.

Principalele funcţii ale satului Paleu sunt caracterizate prin următoarele activităţi: locuire, agricole, comerciale, transport de călători şi mărfuri, etc.

Principalele elemente potenţiale de dezvoltare (premise):

- zonă aflată in zona metropolitana Oradea.

2.2. Încadrarea în localitate.

Satul Paleu este situat foarte aproape de Municipiul Oradea, si anume in partea de Nord-Est a municipiului, cu acces din drumul judetean DJ 767 F ce leaga Oradea de satul Cetariu. Satul Paleu este traversat si drumul judetean DJ 767 I.

Din Oradea se merge in localitatea Paleu pe DJ 767 F. Din DJ 767 F se face drepta intrand pe strada Toamnei. Dupa ce se merge circa 1 km pe strada Toamnei se face stanga si dupa circa 250 m se ajunge la amplasamentul studiat, pe partea stanga a sensului de mers. Amplasamentul studiat: este in intravilan. Terenul este liber de construcţii – LIVADA (11.749 mp) si ALTELE (11.509 mp) în intravilan – şi este înscris în C.F. nr. 62875, fiind identificat cu nr. cadastral 62875, fiind in suprafata de 23.258 mp.

Obiectivul investiţiei este "parcelare teren pentru construire locuinte".

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Se propune parcelarea unui teren si reglementarea urbanistica a parcelelor rezultate in urma dezmembrarii pentru amplasarea de locuinte izolate si/sau cuplate, într-o zonă din intravilan, zonă ce prin P.U.G. a fost propusa pentru locuinte pe baza de P.U.Z.. Zona studiata este încadrată în zona UTR 3,4 Paleu, comuna Paleu – conform PUG comuna Paleu – zona de locuinte L cu subzona L4: zona propusa de locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni complementare de interes punlic, cu trama stradala neconstituita pe baza de P.U.Z..

2.4. Echipare edilitară.

Amplasamentul fiind în intravilan, într-o zonă în curs de dezvoltare, infrastructura – reţelele – există doar partial în zonă. Si anume: pe strada Toamnei (la circa 40 m) exista retea de curent electric si retea de apa. Reteaua de canalizare si reteaua de gaze naturale sunt in curs de realizare. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre santurile si canalele colectoare, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii.

2.5. Probleme de mediu.

Fiind vorba de parcelarea a unui teren in vederea amplasarii de locuinte izolate si/sau cuplate intr-o zona care potrivit P.U.G.-ului localitatii este o zona propusa de locuinte - nu sunt probleme speciale de mediu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluţia posibilă. Priorităţi.

- Reglementările din P.U.G. Paleu detaliază posibilităţile de dezvoltare şi propunerile pentru schimbarea destinaţiei terenurilor agricole în intravilan.
- Recomandările, permisile şi restricţiile sunt prezentate detaliat în capitolul "Prevederile regulamentului local de urbanism la nivelor zonelor şi subzonelor funcţionale"
- Rezolvarea reţelei de alimentare cu apă, canalizare, reţele electrice

3.2. Optimizarea relaţiilor în teritoriu

Satul Paleu fiind situat la Nord-Est de municipiului Oradea, transportul se face rutier. În localitate se poate ajunge şi cu autobuzul.

3.3. Intravilan propus. Zonificare funcţională. Reglementări. Bilanţ territorial propus.

În ceea ce priveşte intravilanul localităţii, acesta nu se extinde deoarece parcela se afla in intravilan, astfel în raport cu cerinţele actuale conform P.U.G. se propune următoarele:

- prin P.U.Z. preliminar s-a studiat parcelarea unui teren pentru amplasarea de locuinte izolate si/sau cuplate, rezultand 28 parcele pentru locuinte si 1 parcela pentru drum.

Principala funcţiune propusă prin P.U.Z. este locuinte izolate / cuplate.

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT:
P.O.T. = 0,0 %
C.U.T. = 0,0

BILANŢ TERITORIAL PROPUS:
S constr. = max. 35% din suprafata terenului
S desf. = max. 0,80 din suprafata terenului
S teren studiat: 23.258 mp
POT propus = 35.00%
CUT propus = 0,800
Zona verde = min. 20% din suprafaţa terenului

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- care este raportul dintre aria construită la sol şi suprafaţa terenului considerat) şi
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată a construcţiilor şi suprafaţa terenului considerat).

Pentru terenul luat în studiu conform planşei 6U Reglementări urbanistice

P.O.T. = 35,00 %. iar C.U.T. = 0,800

S-a prevăzut în R.L.U. al comunei Paleu – sat Paleu - această amenajare şi dezvoltare urbanistică propusă. Categorii principale de intenvenţie şi priorităţi de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare ar fi:

- suportul topo adus la zi şi studii geo
- stabilirea amplasamentului şi functiunifor pentru care se pot elibera autorizatii de construire
- realizarea şi modernizarea circulaţiei de acces în zonă
- dezvoltarea echipării edilitare practic inexistentă în zonă

Conţinutul minim al etapei, ce ar putea constitui şi suportul pentru consultarea populaţiei şi consiliului local, se constituie din:

- încadrarea în teritoriu
- situaţia existentă

- reglementări urbanistice
- regulament PUZ

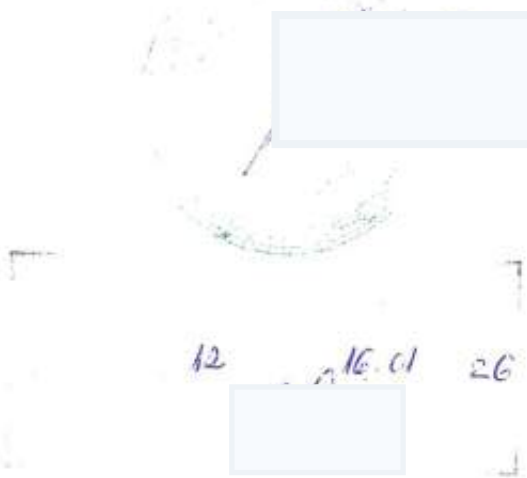
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanţă cu cadrul conţinut al documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobat prin Ordinul 91/1991 şi Ordinul Nr. 176/N/16 August 2000, emis de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementări şi a eventualelor restricţii au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Paleu;
- asigurarea amplasamentului şi amenajărilor necesare pentru obiective, în conformitate cu normativele existente în vigoare.

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORAT

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementările din P.U.G. si este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare si constructibilitate a terenului.

Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni si restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectui P.U.Z.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executarii construcţiilor
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse în P.U.G. si în prescripţiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectui P.U.Z. preliminar.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul preliminar aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda şi completa regulamentul ce însoţeşte P.U.G. al localităţii. El explică şi detaliază, sub forma unor prescripţii şi recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţii de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executării construcţtiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan se face conform Legii 50/1991 si Legii 350/2001, amandoua cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin P.U.Z. s-a propus parcelarea unui teren si reglementarea parcelelor rezultate pentru locuinte izolate si/sau cuplate, teren situat în intravilanul localitatii Paleu. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea destinaţiei unor terenuri agricole (în cazul nostru teren LIVADA - 11.749 mp si ALTELE - 11.509 mp) din intravilan în vederea autorizării construcţiilor. Destinaţia acestor terenuri apare în planşa de Reglementări. Ocuparea terenului într-un mod raţional şi folosirea pentru o altă destinaţie se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local.

Conform avizului nr. 3/81/2000 emis de Oficiul de Cadastru Agricol şi Organizarea Teritoriului Agricol al judeţului Bihor, pentru terenurile care se vor scoate din circuitul agricol, în zonele de extindere a intravilanelor faţă de cel existent la 01.01.1990, nu se vor elibera autorizaţiile de construire fără aprobarea organelor agricole judeţene şi plata taxelor pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol în conformitate cu Legea 18/1991 republicată, art. 92, alineat 4 şi 5. Pentru modificarea intravilanelor se vor întocmi procese verbale de delimitare şi se vor forma noile limite ale intravilanelor.

1. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

Pentru terenurile la care se referă P.U.Z. preliminar sunt necesare studii geotehnice separat pentru fiecare lot rezultat in urma dezmembrarii pentru autorizarea construcţiilor pe parcelele rezultate conform P.U.Z. de parcelare.

Problema depozitării rezidurilor menajere şi a deşeurilor va fi rezolvată de beneficiarul fiecarei parcele rezultate dupa parcelare prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoiului şi prin grija beneficiarului va fi asigurat şi transportul lui către groapa de gunoi – potrivit unui contract individual de transport gunoi cu o firma licentiata.

Potrivit cerinţelor Inspectoratului de Protecţie Civilă Judeţean Bihor, se va ţine cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populaţiei despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepţionat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecţiei Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. are obligaţia să prevadă la noile investiţii adăposturi de protecţie civilă (dacă este cazul).

La proiectarea reţelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare şi proiectarea instalaţiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crişana", documentaţiile vor respecta prevederile STAS 4163 şi Normativul pentru proiectarea şi executarea instaiaţiilor sanitare indicativ I9/94. Pe reţelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranţi supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenţie în caz de urgenţă publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca şi realizarea sistemelor de anunţare a incendiilor şi alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcţiile se consideră în general pe maxim 3 nivele: subsol (demisol), parter şi etaj (mansarda) - mărimea ariei construite de etaj – mansardă – nu trebuie să depăşească 1,2 x Aria desfăşuratã construită a parterului.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acest acces este dispus în frontul stradal şi asigură accesul carosabil în incintă. Prin reglementarea propusa s-a lasat teren pentru cale de acces nou formata cu latimea de 9,00 m, teren ce urmeaza a se ceda domeniului public. In clipa de fata proprietar asupra caii principale de acces fiind Comuna Paleu (situat la Sud-Est). Se propune a se largi drumul existent (situat la Sud-Est) la 12,00 m, in zona amplasamentului studiat, deoarece aici profilul transversal este de minim 4,34 m. Totodata inspre Nord-Vest se propune un drum nou intre parcele tot cu profil de 12,00 m (aici existand un PUZ aprobat cu HCL ce stabileste prifilul acestui drum nou creat ca fiind de 12,00 m). Strada nou creata, din care se va realiza accesul la toate parcelele, se propune cu latimea de 9,00 m. Atat largirea strazii existente cat si drumul nou propus dinspre Nord-Vest si drumul dintre parcele se propun sa se cedeze ulterior domeniului public.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pe strada Toamnei, la circa 40 m de amplasamentul studiat, există actualmente reţea de curent electric si retea de apa. Reteaua de canalizare si reteaua de gaze naturale este in curs de executie tot pe strada Toamnei. Se vor extinde reteaua de

curent electric, reteaua de apa si reteaua de canalizare din strada Toamnei prin drumul nou propus dinspre Vest, sim ai apoi in lungul drumului nou propus dintre parcele. Pana la extinderea retelei de canalizare, pe fiecare parcela rezultata in urma parcelarii conform prezentului P.U.Z. se vor realiza rezervoare vidanjabile etanse independente, la care se va renunta dupa ce va fi data in folosinta extinderea retelei de canalizare. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre canalul colector, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii. Extinderea retelelor de utilitati se va face de catre investitor.

5. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

Prin P.U.Z. s-a propus o cale de acces noua cu latimea de 9,00 m. Strada existenta, din care se va face acest acces, se va largi in zona amplasamentului studiat la profil de 12,00 m. Deasemenea drumul nou propus dinspre Nord-Vest este propus tot cu profil de 12,00 m. Ca urmare imprejmuirea inspre strada se va face pe limita de proprietate in interiorul parcelei. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spaţii verzi plantate şi articolul referitoare la împrejmuiri. Totodata imprejmuirea va respecta HCL Paleu cu privire la realizarea imprejmuirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Unităţi si subunităţi funcţionale

Parcela studiata este in suprafata de 23.258 mp si este identificata cu nr. cadastral 62875. Parcela se propune a se parcela pentru construirea de locuinte izolate si/sau cuplate. Parcela pentru circulatii, terenul pentru crearea unui drum nou inspre Nord-Vest, precum si terenul pentru largirea strazii existente, se propun a se dona domeniului public.

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spaţială a funcţiunjlor şi totodată scoate în evidenţă incompatibilităţile zonelor învecinate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Utilizarea funcţională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- construcţie locuinte izolate si/sau cuplate

Utilizări permise cu condiţii:

- unităţi comerciale şi servicii, complementare functiunii de locuinte – doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – care prin studii urbanistice necesită obţinerea unor avize de mediu, studii de impact (daca este cazul), aprobări de la autorităţile competente.

Utilizări interzise:

- unităţi care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer şi apă
- unităţi care prezintă pericol de risc tehnologic

Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime maxim propus este de 3 nivele: S(D)+P+1E(M).

Procentul de ocupare a terenului

Conform P.U.G. comuna Paleu aceasta zona este incadrata in zona de locuinte cu subzone L4 – zona propusa de locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni complementare de interes public, cu trama stradala neconstituita pe baza de P.U.Z..

Prin prezentul P.U.Z. se propun urmatoarele reglementari:

- zona propusa de locuinte individuale izolate si/sau cuplate

- marimea lotului – min. 700 mp;
- front la stradă – min. 14,00 m;
- POT maxim – 35%;
- CUT maxim – 0,80;
- retragere constructiilor principale fata de strazile situate/propuse la Sud-Est si Nord-Vest – min. 6,00 m de la aliniamentul propus, respectiv la 12,00 m din axul celor 2 strazi; aliniamentul fiind stabilit la 6,00 m din axul celor 2 strazi; anexele P (garaj) se vor amplasa retrase la 6,00 m de la aliniamentul propus;
- retragere constructiilor principale fata de strada nou creata – min. 3,00 m de la aliniamentul propus, respectiv la 7,50 m din axul strazii nou propuse; aliniamentul fiind stabilit la 4,50 m din axul strazii nou propuse; anexele P (garaj) se vor amplasa retrase la 6,00 m de la aliniamentul propus; pentru cladirile principale ce vor avea incluse garaj retragerea va fi de 6,00 m de la alinamentul propus;
- retrageri laterale – minim 3,00 m pe o latura si cu respectarea Codului Civil si OMS pe cealalta latura pentru constructia principala, iar pentru anexe (P) retragerea va respecta Codul Civil si OMS;
- retragere spate – minim 9,00 m pentru cladirile principale si cu respectarea Codului Civil si OMS pentru anexe, acestea vor avea regim maxim de inaltime P;
- anexele vor avea Smax = 40 mp;
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea OMS;
- se permit functiuni complementare functiunii de locuire pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinţă in interiorul parcelei, si/sau garaj inclus in constructia principala;
- înălţime gard perimetral, amplasare imprejmuire – cu respectarea HCL Paleu.

Zonele verzi şi spaţiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie de minim 20% din suprafaţa totală a terenului.

12 16 01 26

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 3450 Din 26.02 2026

ANEXA LA MEMORIU DE PREZENTARE

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT AFERENT PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, SAT PALEU, COMUNA PALEU, NR. CAD. 62875***
BENEFICIAR: MOLNAR IULIU
sat Paleu - comuna PALEU - nr. cad. 62875
AMPLASAMENT: Intravilan SAT PALEU, COMUNA PALEU
PROIECTANT: S.C. ARHIFORMA S.R.L.

Nu este cazul de a se obtine aviz de la Autoritatea Aeronautica Civila deoarece obiectivele de investitie nu pericliteaza in niciun fel servitutile aeronautice civile, care sunt cuprinse in RACR - CADT (editia 1/2015) si introduse in regulamentul local de urbanism la solicitarea AACR.

Obiectivele de investitie nu afecteaza in niciun fel servitutile aeronautice deoarece in prezent in zona amplasamentului exista mai multe constructii cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime maxim P/P+M/P+1E - cu Hmax la coama de maxim 10,00 m - intr-o pozitie similara, iar in aceeasi zona se propune realizarea unor constructii similare (locuinte) cu regim de inaltime S(D)+P+1E(M), astfel prin activitatea de locuire propusa nu se afecteaza nici una din servitutile aeronautice. Inaltimea maxima a constructiilor nou propuse fiind la coama de max +10,00 m fata de cota terenului natural.

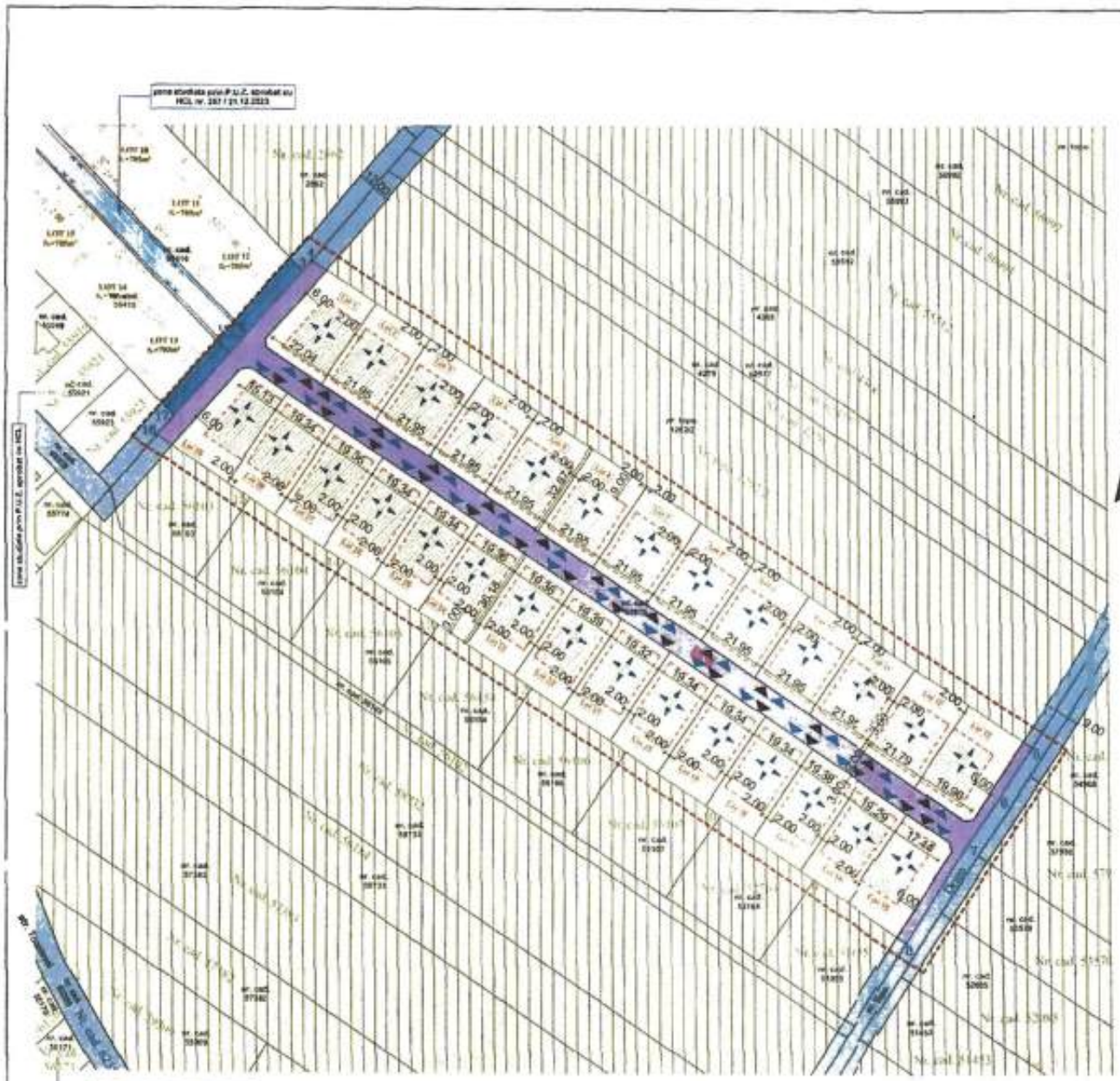
ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

RUR
Cristian Marius I.
MOLDOVAN
arhitect
D E

P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

sat PALEU - com. PALEU - jud. BIHOR - nr. cadastral 62875

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- Limita perimetru studiat
- Limite de proprietati

FUNCTIUNI

- Zone propusa prin P.U.G. - L4 - zona propusa de locuinte individuale cu functiuni complementare
- Zona propusa de locuinte izolate/cuplate
- Zona amplantare constructii
- Limita amplantare constructii
- Cai de comunicatii
- Cai de comunicatie rutiere si alei pietonale
- Acces la parcela auto / pietonal

Suprafata terenului studiat : 27.400 mp

Nr. CF 62875
Nr. cadastral 62875
S. teren - 23.258 mp
S. teren ce se cedeaza domeniului public - 3.353 mp
S. total teren proprietate privata dupa donare - 19.905 mp

nr. lot	Suprafata
LOT 1	722 mp
LOT 2	721 mp
LOT 3	721 mp
LOT 4	721 mp
LOT 5	721 mp
LOT 6	721 mp
LOT 7	721 mp
LOT 8	721 mp
LOT 9	721 mp
LOT 10	721 mp
LOT 11	721 mp
LOT 12	721 mp
LOT 13	722 mp
LOT 14	3.353 mp
LOT 15	715 mp
LOT 16	700 mp
LOT 17	700 mp
LOT 18	700 mp
LOT 19	700 mp
LOT 20	700 mp
LOT 21	700 mp
LOT 22	700 mp
LOT 23	700 mp
LOT 24	700 mp
LOT 25	700 mp
LOT 26	700 mp
LOT 27	700 mp
LOT 28	700 mp
LOT 29	715 mp
Total	21.960 mp

REGLEMENTARI PROPUSE:
Functiunea: zona de locuinte izolate si/sau cuplate
regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
P.O.T. propus - 35,00 %
C.U.T. propus - 0,800
S. lot - min. 700 mp
Front la strada - minim 14 m
Retragere la strazile situate la NV si SE - minim 6.00 m si 0.00 pentru anexe (garaj) P
Retragere la strada noua creata
- min. 3.00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
- min. 6.00 m pentru constructia principala ce are inclus garaj
Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 2-12 si 16-28 si cu respectarea Codului Civil pe cealalta latura, dar cu posibilitatea realizarii de case cuplate
retragere spate - minim 9,00 m pentru constructia principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
Retrageri laterale si spate - cu respectarea OMS
Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii

Proiectant: S.C. ARHIFORMA S. ORADEA, S-dul gen. Magheru Gh. nr. 1 tel. 0724/060051, tel./fax 0259/416...		Beneficiar: MOLNAR IULIU Proiect: P.U.Z. – Parcelare teren pentru construire locuinte	Nr. Pr. 14/2024
Sef proiect	ing. Moldovan Cristian-Marius	Faza: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. Pl. 5/A
Proiectat	ing. Moldovan Cristian-Marius	Scara: 1:1000 Data: FEB 2024	
Desenat	ing. Moldovan Cristian-Marius		