ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 87 din 19.05.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS

Văzând raportul de specialitate nr. 6049 din 17.04.2026, referatul de aprobare nr. 6547 din 27.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 6548 din 27.04.2026

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 6549/27.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346"

Având în vedere cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de domnul Șandor Denis Darius privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346

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 **INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Prin prezentul studiu urbanistic parcelele propuse vor fi reglementate stabilindu-se condițiile de construire, aliniamentul stradal, accesul din rețeaua de străzi existentă, retragerile față de vecinătăți, regimul maxim de înălțime și se va stabili funcțiunea de locuințe individuale unifamiliale.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 5147 MP

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață	%
Locuire	50338	50339	686 mp	100%
	50339	50339	691 mp	
	50340	50340	754 mp	
	50342	50342	754 mp	
	50345	50345	754 mp	
	50346	50346	754 mp	
	50347	50347	754 mp	
		TOTAL	5147 MP	100 %

Prezenta documentatie propune reglementarea parcelelor studiate și conditiile pentru amplasarea de locuințe individuale. Zona studiată este situată in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Parcelele studiate totalizează o suprafata de 5147 mp, fiecare având forma in plan regulata aproximativ dreptunghiulară.

Utilitzări admise:
Construcții pentru locuire - locuinte individuale unifamiliale, anexe si garaj

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto și alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:

Locuire:1 loc/ lot

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: 3 nivele - S/D+P+E/M

Modul de utilizare a terenului:
P.O.T. maxim =35%
C.U.T. maxim = 0.9

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).
CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădiriilor și suprafața terenului (S).

Spatiu verde minim 20%

Reguli de aliniere a construcțiilor:

- Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)
- Retragerl laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte
- Retrageri posterioare: min. 9,00 m
- Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului
- Anexele și garajele se vor amplasa conform Codului Civil

Bilanț teritorial propus:

Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Zonă locuire	5 147,00	100,00%
S construită (max. 35%)	1 801,45	35,00%
Zone verzi (min. 20%)	1 029,40	20,00%
Alei, platforme pavate (max. 45%)	2 316,15	45,00%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	5 147,00	100,00%

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea rezervoare vidanjabile închise ce se vor goli periodic conform contract cu o firmă specializată, până la extinderea viitoarei reţele de canalizare. După extindere parcelele propuse se vor racorda la aceasta.

Pentru încălzirea viitoarelor construcţii se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcţiei.

Extinderea reţelelor edilitare se va face de către iniţiator/beneficiar, costurile aferente fiind suportate în întregime de acesta. Reţelele edilitare vor fi predate primăriei Comunei Paleu înainte de a se obţine autorizaţia de construire. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL:

Străzile existente prin intermediul cărora se asigură accesul la parcelele studiate şi la cele din vecinătate, prezintă un profil existent reglementat de 9 m. Aceste profile sunt reglementate prin PUZ aprobat anterior prin HCL şi nu se modifică prin prezentul proiect.

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..

Art.2- Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărari se incredinţează 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,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.87/19.05.2026			
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	19.05.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	19.05.2026	
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.6549.....din.27..04..2026.

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 27.04.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 27.04.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.6548/27.04.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS,** referatul de aprobare nr. 6547/27.04.2026 și raportul de specialitate nr.6049/17.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la lunii mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUD. BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS

Publicat la data de : 27.04.2026

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, 27.04.2026 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. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS** Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 6548/27.04.2026 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 08.05.2026 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 INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS**

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. 6548 din 27.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS

Văzând cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de domnul Șandor Denis Darius privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346 și raportul de specialitate nr, 6049/17.04.2026

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin prezentul studiu urbanistic parcelele propuse vor fi reglementate stabilindu-se condițiile de construire, aliniamentul stradal, accesul din rețeaua de străzi existentă, retragerile față de vecinătăți, regimul maxim de înălțime și se va stabili funcțiunea de locuințe individuale unifamiliale.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 5147 MP

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață	%
Locuire	50338	50339	686 mp	100%
	50339	50339	691 mp	
	50340	50340	754 mp	
	50342	50342	754 mp	
	50345	50345	754 mp	
	50346	50346	754 mp	
	50347	50347	754 mp	
		TOTAL	5147 MP	100 %

Prezenta documentatie propune reglementarea parcelelor studiate şi conditiile pentru amplasarea de locuinţe individuale. Zona studiată este situată in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Parcelele studiate totalizează o suprafata de 5147 mp, fiecare având forma in plan regulata aproximativ dreptunghiulară.

Utilitzări admise:
Construcţii pentru locuire - locuinte individuale unifamiliale, anexe si garaj

Organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale:

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto şi alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:

Locuire:1 loc/ lot

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: 3 nivele - S/D+P+E/M

Modul de utilizare a terenului:
P.O.T. maxim =35%
C.U.T. maxim = 0.9

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa la sol ocupată de clădiri (Ac) şi suprafaţa terenului considerat (S).
CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa desfăşurată (Ad) a clădiriilor şi suprafaţa terenului (S).

Spatiu verde minim 20%

Reguli de aliniere a construcţiilor:

- Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)
- Retragerl laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte
- Retrageri posterioare: min. 9,00 m
- Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului
- Anexele şi garajele se vor amplasa conform Codului Civil

Bilanţ teritorial propus:

Zona funcţională	Suprafaţa (mp)	%
Zonă locuire	5 147,00	100,00%
S construită (max. 35%)	1 801,45	35,00%
Zone verzi (min. 20%)	1 029,40	20,00%
Alei, platforme pavate (max. 45%)	2 316,15	45,00%
TOTAL SUPRAFAŢĂ	5 147,00	100,00%

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea rezervoare vidanjabile închise ce se vor goli periodic conform contract cu o firmă specializată, până la extinderea viitoarei reţele de canalizare. După extindere parcelele propuse se vor racorda la aceasta.

Pentru încălzirea viitoarelor construcţii se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcţiei.

Extinderea reţelelor edilitare se va face de către iniţiator/beneficiar, costurile aferente fiind suportate în întregime de acesta. Reţelele edilitare vor fi predate primăriei Comunei Paleu înainte de a se obţine autorizaţia de construire. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL:

Străzile existente prin intermediul cărora se asigură accesul la parcelele studiate şi la cele din vecinătate, prezintă un profil existent reglementat de 9 m. Aceste profile sunt reglementate prin PUZ aprobat anterior prin HCL şi nu se modifică prin prezentul proiect.

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

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

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal: Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru 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..

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 6547 din 17.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, documentație înaintată de beneficiar ȘANDOR DENIS DARIUS

Văzând cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de domnul Șandor Denis Darius privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346 și raportul de specialitate nr, 6049/17.04.2026

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE TERENURI în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin prezentul studiu urbanistic parcelele propuse vor fi reglementate stabilindu-se condițiile de construire, aliniamentul stradal, accesul din rețeaua de străzi existentă, retragerile față de vecinătăți, regimul maxim de înălțime și se va stabili funcțiunea de locuințe individuale unifamiliale.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 5147 MP

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață	%
Locuire	50338	50339	686 mp	100%
	50339	50339	691 mp	
	50340	50340	754 mp	
	50342	50342	754 mp	
	50345	50345	754 mp	
	50346	50346	754 mp	
	50347	50347	754 mp	
		TOTAL	5147 MP	100 %

Prezenta documentatie propune reglementarea parcelelor studiate şi conditiile pentru amplasarea de locuinţe individuale. Zona studiată este situată in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Parcelele studiate totalizează o suprafata de 5147 mp, fiecare având forma in plan regulata aproximativ dreptunghiulară.

Utilizări admise:
Construcţii pentru locuire - locuinte individuale unifamiliale, anexe si garaj

Organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale:

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto şi alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:

Locuire:1 loc/ lot

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: 3 nivele - S/D+P+E/M

Modul de utilizare a terenului:
P.O.T. maxim =35%
C.U.T. maxim = 0.9

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa la sol ocupată de clădiri (Ac) şi suprafaţa terenului considerat (S).
CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa desfăşurată (Ad) a clădiriilor şi suprafaţa terenului (S).

Spatiu verde minim 20%

Reguli de aliniere a construcţiilor:

- Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)
- Retragerl laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte
- Retrageri posterioare: min. 9,00 m
- Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului
- Anexele şi garajele se vor amplasa conform Codului Civil

Bilanţ teritorial propus:

Zona funcţională	Suprafaţa (mp)	%
Zonă locuire	5 147,00	100,00%
S construită (max. 35%)	1 801,45	35,00%
Zone verzi (min. 20%)	1 029,40	20,00%
Alei, platforme pavate (max. 45%)	2 316,15	45,00%
TOTAL SUPRAFAŢĂ	5 147,00	100,00%

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati._ Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea reţelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui şi branşarea la aceasta.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea rezervoare vidanjabile închise ce se vor goli periodic conform contract cu o firmă specializată, până la extinderea viitoarei reţele de canalizare. După extindere parcelele propuse se vor racorda la aceasta.

Pentru încălzirea viitoarelor construcţii se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcţiei.

Extinderea reţelelor edilitare se va face de către iniţiator/beneficiar, costurile aferente fiind suportate în întregime de acesta. Reţelele edilitare vor fi predate primăriei Comunei Paleu înainte de a se obţine autorizaţia de construire. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL:

Străzile existente prin intermediul cărora se asigură accesul la parcelele studiate şi la cele din vecinătate, prezintă un profil existent reglementat de 9 m. Aceste profile sunt reglementate prin PUZ aprobat anterior prin HCL şi nu se modifică prin prezentul proiect.

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

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

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal: Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru 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..

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6049...din.17.04...202.6

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – REGLEMENTARE TERENURI

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346

Ca urmare a cererii cu nr. 5788 din 14.04.2026, adresate de **SANDOR DENIS DARIUS**, cu domiciliul în judetul

pentru **P.U.Z. – REGLEMENTARE TERENURI** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346 situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 5147 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic, amplasamentul studiat este situat in partea nord-estică a localității Paleu, în zona caracterizată cu funcțiuni de locuire și este compus din 7 parcele: nr.cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Terenul este intravilan, aflat în zonă neurbanizată conform PUG Paleu, în care se învecinează însă cu construcții existente de locuințe.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la Nord – proprietate publică comuna Paleu – drum nr.cad. 50352, 63459 – profil reglementat la 9 m prin documentații de urbanism avizate anterior
- la Sud – proprietăți private
- la Est – proprietăți private nr.cad. 51089 și un teren necadastrat
- la Vest – proprietate publică comuna Paleu – drum nr.cad. 50353, 63049, 62340 – profil reglementat la 9 m prin documentații de urbanism avizate anterior

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

- BRATIȘ ZAMFIR, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50338,
- BRATIȘ ZAMFIR, bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50339,
- MOHACSI ROBERT SZABOLCS, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50340,
- 1) GALL ISTVAN, și soția 2) GALL TIMEA, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50342,
- 1) LASZLO BALAZS) LASZLO MIHAELA FLAVIA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50345,
- ȘANDOR DENIS DARIUS, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50347,
- 1) TURCAȘ ANDREI CRISTIAN, ı 2) ȚURCAȘ MELANIA VIOLETA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50346.

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA – interdictie temporară de construire pâna la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

4. Regimul tehnic

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

– terenul este situat în UTR 5 Paleu, subzona functională L3

- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E),**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,
- **POT max = 25 %, CUT max = 0,75**, suprafață parcele **minim = 500 mp**,
- front stradă – minim 14 m,

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

5. Utilități: Terenurile nu dispune de utilitati. Nu sunt rețele în zonă
Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.

6. Circulația: Terenurile identificate cu C.F. / Cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, au servitute de trecere cu pasul și auto din C.F./Cad. 50352, proprietate privată, categoria de folosință „ARABIL", cu o secțiune transversală a parcelei de 7.00 metri.

- 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. – REGLEMENTARE TERENURI
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Prin prezentul studiu urbanistic parcelele propuse vor fi reglementate stabilindu-se condițiile de construire, aliniamentul stradal, accesul din rețeaua de străzi existentă, retragerile față de vecinătăți, regimul maxim de înălțime și se va stabili funcțiunea de locuințe individuale unifamiliale.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:
BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 5147 MP

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață	%
Locuire	50338	50339	686 mp	100%
	50339	50339	691 mp	
	50340	50340	754 mp	
	50342	50342	754 mp	
	50345	50345	754 mp	
	50346	50346	754 mp	
	50347	50347	754 mp	
		TOTAL	5147 MP	100 %

Prezenta documentatie propune reglementarea parcelelor studiate și conditiile pentru amplasarea de locuințe individuale. Zona studiată este situată in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Parcelele studiate totalizează o suprafata de 5147 mp, fiecare având forma in plan regulata aproximativ dreptunghiulară.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6049...din.17.04..2026

Utilitzări admise:
Construcții pentru locuire - locuinte individuale unifamiliale, anexe si garaj

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto și alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:

Locuire:1 loc/ lot

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: 3 nivele - S/D+P+E/M

Modul de utilizare a terenului:
P.O.T. maxim =35%
C.U.T. maxim = 0.9

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).
CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădiriilor și suprafața terenului (S).

Spatiu verde minim 20%

Reguli de aliniere a construcțiilor:

- Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)
- Retragerl laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte
- Retrageri posterioare: min. 9,00 m
- Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului
- Anexele și garajele se vor amplasa conform Codului Civil

Bilanț teritorial propus:

Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Zonă locuire	5 147,00	100,00%
S construită (max. 35%)	1 801,45	35,00%
Zone verzi (min. 20%)	1 029,40	20,00%
Alei, platforme pavate (max. 45%)	2 316,15	45,00%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	5 147,00	100,00%

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui și branșarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui și branșarea la aceasta.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea rezervoare vidanjabile închise ce se vor goli periodic conform contract cu o firmă specializată, până la extinderea viitoarei rețele de canalizare. După extindere parcelele propuse se vor racorda la aceasta.

Pentru încălzirea viitoarelor construcții se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcției.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6049...din.17.04.2026

Extinderea rețelelor edilitare se va face de către inițiator/beneficiar, costurile aferente fiind suportate în întregime de acesta. Rețelele edilitare vor fi predate primăriei Comunei Paleu înainte de a se obține autorizația de construire. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: Străzile existente prin intermediul cărora se asigură accesul la parcelele studiate și la cele din vecinătate, prezintă un profil existent reglementat de 9 m. Aceste profile sunt reglementate prin PUZ aprobat anterior prin HCL și nu se modifică prin prezentul proiect.

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

---

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **2744** din **14 aprilie 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.5829 din.14.04.2025

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul JANDOR DENIS - DARIUS

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

cu (sediul) domiciliul în județul _____ mun. / oraș / com. _____ sat

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

având destinația LOCUIRE

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. __, nr. TOPO / CAD 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347

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

Data
14.04.2026

Semnătura
[redacted]

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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 3903 din 28.04.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 424 din 28.04.2025

În scopul: PUZ - Reglementare terenuri

Ca urmare a cererii adresate de ȘANDOR DENIS DARIUS, cu domiciliul în înregistrată cu nr. 3903 din 11.03.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF- 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346 cu nr. Cadastral 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346,

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:

- BRATIȘ ZAMFIR, bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50338,
- BRATIȘ ZAMFIR, bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50339,
- MOHACSI ROBERT SZABOLCS, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50340,
- 1) GALL ISTVAN, GALL TIMEA, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50342,
- 1) LASZLO BALAZS, LASZLO MIHAELA FLAVIA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50345,
- ȘANDOR DENIS DARIUS, bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50347,
- 1) TURCAȘ ANDREI CRISTIAN, 2) ȚURCAȘ MELANIA VIOLETA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50346.

SERVITUTE: nu are

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA - interdictie temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

- teren în suprafață de 686 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50338,
- teren în suprafață de 691 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50339,
- teren în suprafață de 754 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50340,
- teren în suprafață de 754 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50342,
- teren în suprafață de 754 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50345,
- teren în suprafață de 754 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50347,
- teren în suprafață de 754 mp, categoria de folosință „ARABIL", identificat cu nr. CF/Cad. 50346,

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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.

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

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la 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
■ Acord notarial între porprietari
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română-daca este cazul
■ Aviz DEER-alimentare cu energie electr
■ Aviz C.A.O.-alimentare cu apă

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Taxa RUR, taxa Arh Sef, Taxa HCL, Taxa Aviz de Oportunitate

☐ 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 Yilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S..... .....

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

L.S.

Achitat taxa de **25.73 lei**, conform chitanței nr. **3903** din **11 mar. 2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

BORDEROU

PIESE SCRISE SI DESENATE

	DENUMIRE PIESA	SCARA	NUMAR	NR. FILE	FORMAT
0	1	2	3	4	5
DOCUMENTE					
01	Foaie de capat	-	-	1	A4
02	Borderou piese scrise si desenate	-	-	1	A4
03	Certificat de Urbanism	-	NR. 424 din 28.04.2025	4	A4
04	CUI	-	-	1	A4
05	C.F. nr. 50338,50339,50340, 50342, 50345, 50346, 50347		-	21	A4
06	Plan de amplasament si delimitare a imobilului pt nr. CAD. 50338,50339,50340, 50342, 50345, 50346, 50347	-	-	7	A4
07	Aviz de oportunitate	-	-	1	A4
URBANISM - PARTE SCRISA					
08	Fisa de responsabilitati	-	-	1	A4
09	Memoriu tehnic general	-	-	8	A4
10	Regulament local de urbanism aferent PUZ elaborat	-	-	2	A4
URBANISM – PARTE DESENATA					
11	Plan de incadrare in zona	1:7000	U01	1	A3
12	Plan Situatia existenta	1:500	U02	1	A2
13	Plan Reglementari urbansitice	1:500	U03	1	A2
14	Plan Circulatia terenurilor	1:500	U04	1	A2
15	Plan Reglementari edilitare	1:500	U05	1	A2

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

FISA DE RESPONSABILITATI

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L.

NR.CRT	NUME	CALITATEA	SEMNATURA
0	1	2	4
1	arh. SZASZ Paul	COORDONATOR DE SPECIALITATE	
2	arh. SZASZ Paul	SEF PROIECT	
3	arh. GHEȚI ALEXANDRA	PROIECTANT	
4	arh. GHEȚI ALEXANDRA	DESENATOR	

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE
-PLAN URBANISTIC ZONAL-

BENEFICIAR :	**ȘANDOR DENIS-DARIUS**
LUCRAREA :	**PUZ- REGLEMENTARE TERENURI** **Jud. Bihor, com. Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347**
PROIECTANT :	**SC DAAL ARCHITECTS SRL** **Jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte nr. 215/A** **CIF: 51305948** **tel/fax: 0743438653 ; 0749300538** **Nr. proiect: 13 / 2026**

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE TERENURI

2. OBIECTUL INVESTITIEI

Aceasta documentatie tehnică s-a întocmit pentru reglementarea terenului studiat în vederea construirii de locuințe unifamiliale. Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul/proprietarii parcelelor Șandor Denis-Darius, în baza certificatului de urbanism eliberat de Comuna Paleu nr. 424 din 28.04.2025. Se propune astfel reglementarea terenului studiat compus din 7 parcele (nr.cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346 50347) pentru amplasarea de locuințe unifamiliale în corelare cu tipologia zonei și documentațiile de urbanism elaborate și avizate anterior în vecinătatea parcelei analizate.

3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Este oportuna realizarea acestei investitii in aceasta locatie deoarece in P.U.G. Paleu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Paleu, nr 11/2007 si prelungit prin HCL nr. 47/23.05.2017, aceasta zona este de locuinte unifamiliale, avand înaltimea de maximă de 3

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

nivele - S(D)+P+1E/M, respectand prevederile legii 50/1991 cat si Codul civil. Având in vedere ritmul alert de dezvoltare a comunei, caracterul si pozitia acestui amplasament studiat în zonă cu caracter de locuire, propunerile prezentate prin acest proiect sunt oportune în contextul tendinței de dezvoltare a zonei.

4. AMPLASAMENTUL

4.1. TOPOGRAFIA TERENULUI SI DIMENSIUNILE ACESTUIA

Amplasamentul studiat este situat in partea nord-estică a localității Paleu, în zona caracterizată cu funcțiuni de locuire și este compus din 7 parcele: nr.cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Terenul este intravilan, aflat în zonă neurbanizată conform PUG Paleu, în care se învecinează însă cu construcții existente de locuințe.

Prezenta documentatie propune reglementarea terenului studiat pentru amplasarea de locuințe unifamiliale viitoare pe acestea. Parcelele studiate au o suprafata totală de 5147 mp, forma in plan regulată, în general dreptunghiulară, cu o pantă ușoară pe direcția nord-sud, având dimensiunile maxime cele prezentate în planșele anexate. Se propune reglementarea parcelelor rezultate cu urmatoarele conditii de construibilitate.

4.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul este amplasat in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, este compus din următoarele parcele, având categoria de folosinta „arabil" – teren intravilan:

Proprietar	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață
Bratiș Zamfir	50338	50339	686 mp
Bratiș Zamfir	50339	50339	691 mp
Mohacsi Robert-Szabolcs	50340	50340	754 mp
Gall Istvan Gall Timea	50342	50342	754 mp
Laszlo Balazs Laszlo Mihaela Flavia	50345	50345	754 mp
Țurcaș Andrei-Cristian Țurcaș Melania-Violeta	50346	50346	754 mp
Șandor Denis-Darius	50347	50347	754 mp
		TOTAL	**5147 MP**

4.3. VECINATATI SI ACCESE

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la Nord – proprietate publică comuna Paleu – drum nr.cad. 50352, 63459 – profil reglementat la 9 m prin documentații de urbanism avizate anterior
- la Sud – proprietăți private
- la Est – proprietăți private nr.cad. 51089 și un teren necadastrat
- la Vest – proprietate publică comuna Paleu – drum nr.cad. 50353, 63049, 62340 – profil reglementat la 9 m prin documentații de urbanism avizate anterior

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Parcelele studiate, identificate cu nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347, sunt libere de constructii si au deschidere la drumurile existente pietruite ce sunt conectate la rețeaua stradală a comunei Paleu. Profilul celor două drumuri existente case asigură accesul la parcele este de 9 m.

II.1 EVOLUTIA ZONEI

Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu P.U.G. Paleu – sat Paleu, zona studiata se afla in intravilanul localitatii Paleu – UTR 5, subzona L3 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ. Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele (S/D+P+E/M). Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ.

Zona este caracterizată prin funcțiuni de locuire, în vecinătatea terenului studiat fiind avizate si operate parcelări și construcții de locuințe. Fondul construit este în proces de dezvoltare, o mare parte a parcelelor existente fiind libere de construcții.

II.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei studiate fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata este teren intravilan cu amplasare Nord-Estică in localitatea Paleu, cu acces facil la str. Soarelui spre vest prin drumurile existente pietruite la nord și vest. Conform P.U.G. destinatia propusa este pentru locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ-subzona functionala L3.

Parcelele studiate sunt amplasate între alte parcele cu functiuni de locuire, în zonă de urbanizare conform PUG Paleu.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este caracterizată prin terenuri intravilane libere de constructii și vegetație stabilizată în decursul anilor pe zonele neconstruite precum și fâșii verzi de-a lungul străzilor.

II.4 CIRCULATIA

Zona este deservită de strada Soarelui și de străzile cu nr.cad. 50353, 63049 și 62340 spre vest, respectiv nr.cad. 63459 și 50352 spre nord, ambele reglementate la profil de 9 m prin documentații de urbanism anterioare, cu sens dublu, o bandă pe sens și troatuare pe ambele părți.

Terenul studiat este situat cu front la aceste străzi.

Nu sunt lucrări de artă în zonă.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat, respectiv pe parcelele cu nr.cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347 nu există construcții.

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

Suprafețe existente nr. cad. 50338:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50339:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50340:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50342:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50345:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50346:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Suprafețe existente nr. cad. 50347:
S construită = S desfășurată = 0 mp

Indicii de folosire a terenului în momentul de față (POT și CUT) sunt în acest caz concret:
POT = 0 % ; CUT = 0.

II.6 ECHIPAREA EDILITARA

Parcelele studiate nu sunt racordate la rețele de utilități. În zona amplasamentului, pe str. Soarelui, există rețele de alimentare cu apă și energie electrică.

II.7. PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul, nu există construcții pe teren.

II.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" aprobat prin HCL al Comunei Paleu, se vor efectua fazele procedurii de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere al părților afectate sau direct interesate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

Proiectantul a analizat și dezbătut împreună cu beneficiarul proiectului toate aspectele legate de dezvoltarea urbană de viitor a zonei, de impactul creat de viitoarele construcții în zona studiată, în final ajungându-se la soluția prezentată spre aprobare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior prezentului PUZ sunt: PUG elaborat pentru Comuna Paleu aprobat prin HCL nr. 11/27.02.2007.

III.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Paleu, parcelele cu nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346 și 50347 sunt încadrate ca intravilan, iar prin prezenta documentație se propune reglementarea acestora pentru funcțiuni de locuire. Conform Certificatului de Urbanism parcela studiata este situata in UTR 5 Paleu, in zona functionala L cu subzona L3 – zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ. Se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele (S/D+P+E/M). Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ.

Prin prezentul studiu urbanistic parcelele propuse vor fi reglementate stabilindu-se condițiile de construire, aliniamentul stradal, accesul din rețeaua de străzi existentă, retragerile față de vecinătăți, regimul maxim de înălțime și se va stabili funcțiunea de locuințe individuale unifamiliale.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potenţialul plantaţiilor din cadrul fiecărei parcele, la încheierea şantierului se vor amenaja zone verzi, trotuare şi platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

III.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Străzile existente prin intermediul cărora se asigură accesul la parcelele studiate și la cele din vecinătate, prezintă un profil existent reglementat de 9 m. Aceste profile sunt reglementate prin PUZ aprobat anterior prin HCL și nu se modifică prin prezentul proiect.

III.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI
BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 5147 MP

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	CF NR.	Nr.cad.	Suprafață	%
Locuire	50338	50339	686 mp	100%
	50339	50339	691 mp	
	50340	50340	754 mp	
	50342	50342	754 mp	
	50345	50345	754 mp	
	50346	50346	754 mp	
	50347	50347	754 mp	
		TOTAL	**5147 MP**	**100 %**

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

Prezenta documentatie propune reglementarea parcelelor studiate și conditiile pentru amplasarea de locuințe individuale. Zona studiată este situată in judetul Bihor, comuna Paleu, sat Paleu, nr. cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346, 50347. Parcelele studiate totalizează o suprafata de 5147 mp, fiecare având forma in plan regulata aproximativ dreptunghiulară.

Utilitzări admise:

- *Construcții pentru locuire - locuinte individuale unifamiliale, anexe si garaj*

Organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale:

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto și alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:

Locuire:1 loc/ lot

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: 3 nivele - S/D+P+E/M

Modul de utilizare a terenului:

- *P.O.T. maxim =35%*
- *C.U.T. maxim = 0.9*

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa la sol ocupată de clădiri (Ac) şi suprafaţa terenului considerat (S).
CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa desfăşurată (Ad) a clădiriilor şi suprafaţa terenului (S).

- *Spatiu verde minim 20%*

Reguli de aliniere a construcţiilor:

- *Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)*
- *Retrager1 laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte*
- *Retrageri posterioare: min. 9,00 m*
- *Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului*
- *Anexele și garajele se vor amplasa conform Codului Civil*

Bilanţ teritorial propus:

Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Zonă locuire	**5 147,00**	**100,00%**
S construită (max. 35%)	*1 801,45*	**35,00%**
Zone verzi (min. 20%)	*1 029,40*	**20,00%**

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

Alei, platforme pavate (max. 45%)	*2 316,15*	**45,00%**
TOTAL SUPRAFAȚĂ	**5 147,00**	**100,00%**

III.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui și branșarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei existente în zona amplasamentului str. Soarelui și branșarea la aceasta.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea rezervoare vidanjabile închise ce se vor goli periodic conform contract cu o firmă specializată, până la extinderea viitoarei rețele de canalizare. După extindere parcelele propuse se vor racorda la aceasta.

Pentru încălzirea viitoarelor construcții se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcției.

Extinderea rețelelor edilitare se va face de către inițiator/beneficiar, costurile aferente fiind suportate în întregime de acesta. Rețelele edilitare vor fi predate primăriei Comunei Paleu înainte de a se obține autorizația de construire.

III.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, obiectivele propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect.

Viitoarele construcții ale parcelelor propuse se vor amplasa respectându-se toate normele și legile în vigoare.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

În urma amplasării viitoarelor constructii, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului de locuire și a aspectului urban.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

IV. CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajerii Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 1/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Paleu.
- asigurarea amplasamentului şi amenajărilor necesare pentru viitoarele obiective.

ÎNTOCMIT:
Arh. GHEŢI Alexandra

SEF PROIECT
Arh. SZASZ Paul

Paul I. SZASZ arhitect DE
REGISTRUL ARHITECȚILOR * SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIŢII GENERALE

Documentaţia de faţă s-a întocmit pe baza comenzii ferme a beneficiarului privind studierea parcelelor cu nr.cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50346 și 50347 din sat Paleu, comuna Paleu, și reglementarea acestora in vederea amplasarii de locuinte și anexele acestora.

Parcelele studiate sunt proprietatea beneficiarului/proprietarilor Bratiș Zamfir, Mohacsi Robert-Szabolcs, Gall Istvan și Gall Timea, Laszlo Balazs și Laszlo Mihaela Flavia, Țurcaș Andrei-Cristian și Țurcaș Melania-Violeta și Șandor Denis-Darius și sunt situate în Comuna Paleu, satul Paleu, județul Bihor, pe străzile cu nr.cad. 50353, 63049, 62340 spre vest și nr.cad. 50352, 63459 spre nord. Accesul la terenuri se face în prezent din străzile existente, proprietate publică –situate la nordul și vestul parcelelor.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general, precum şi cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia compatibilităţii dintre destinatia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, respectand prevederile PUG avizat.

Integrarea în zonă a construcţiilor se va face cu respectarea şi corelerea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor cu destinaţia acestora.

II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Reguli de aliniere a construcţiilor:

- *Retrageri aliniament drum existent – profil existent 9 m: minim 6.00 m (10,50 m din axul drumului)*
- *Retrageri laterale: min. 2,00 m pe o parte, respectiv min. 4,00 m pe cealaltă parte*
- *Retrageri posterioare: min. 9,00 m*
- *Imprejmuirea va respecta regulamentul general de urbanism, H max. a imprejmurii de 2.00 m, cu retragere de 4,50 m din axul drumului*
- *Anexele și garajele se vor amplasa conform Codului Civil*

Modul de utilizare a terenului proprietate:

- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = 0.9

S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538
e-mail: daal.arhitectura@gmail.com

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa la sol ocupată de clădiri (Ac) şi suprafaţa terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafaţa desfăşurată (Ad) a clădiriilor şi suprafaţa terenului (S).

- Spatiu verde minim 20%

Regimul de înălţime

Regim de inaltime maxim propus - funcțiune locuire:
S/D+P+E/M

Circulaţii

Accesul la parcelele propuse se va face din drumurile existente la vest si nord.

Pe fiecare parcelă se vor amenaja alei pentru acces auto și alei pietonale. Se va asigura 1 loc de parcare pe teren conform RGU.

Parcaje:
Locuire:1 loc/ lot

Spaţii verzi

În urma amplasării obiectivului, se amenajează spaţiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătăţirea confortului de locuire şi a aspectului urban.

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

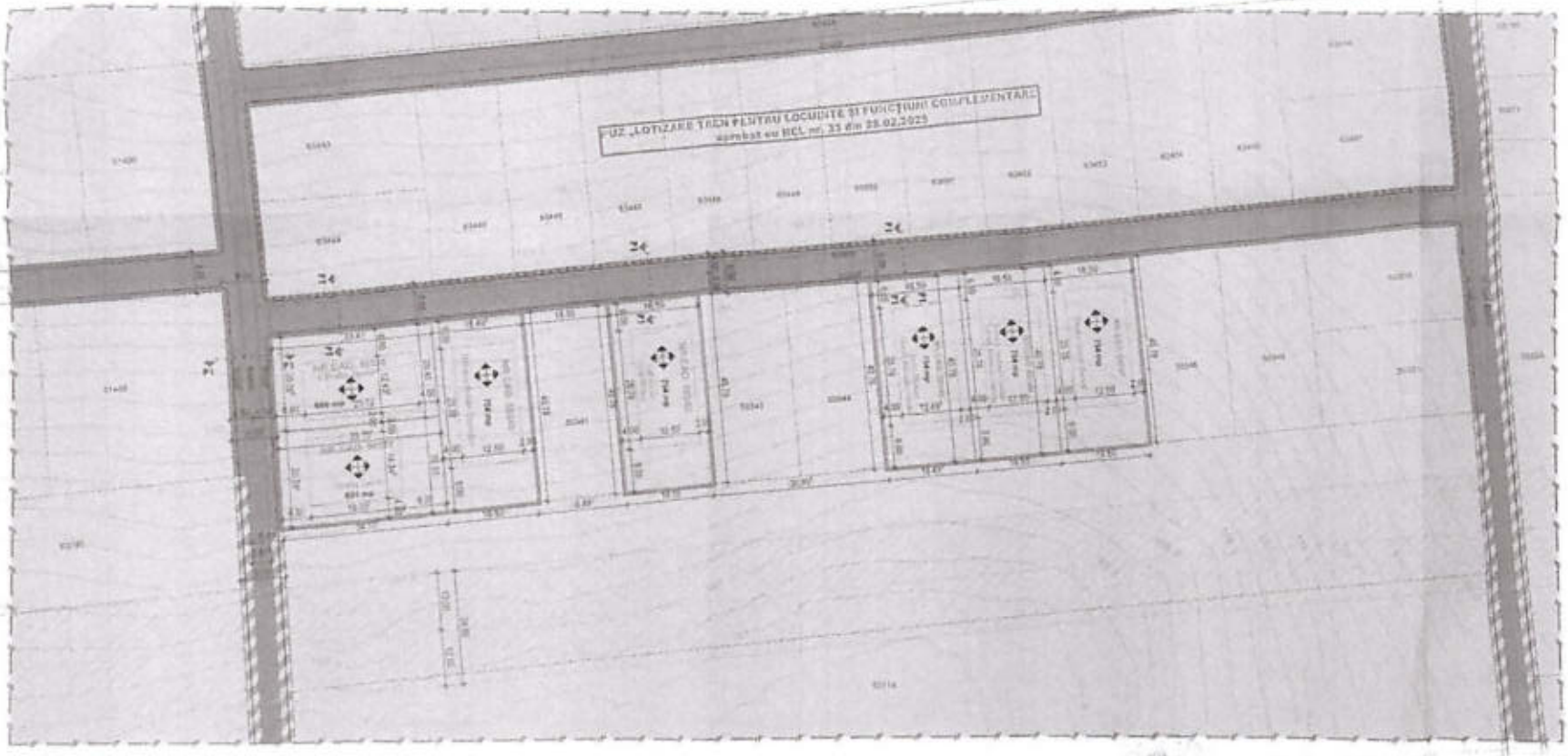
Funcţiuni permise/propuse prin PUZ:
- Locuire – locuințe individuale, anexe și garaje

Întocmit:
Arh. GHEȚI Alexandra

Verificat:
Șef proiect
Arh. SZASZ Paul

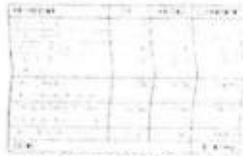
PLAN URBANISTIC ZONAL

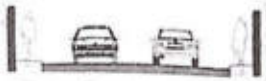
REGLEMENTARE TERENURI



CIRCULATIA TERENURILOR

N





S.C. ONAL ARCHITECTS S.R.L.