ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 88 din 19.05.2026

privind neaprobarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL

Văzând raportul de specialitate nr. 6115 din 20.04.2026, referatul de aprobare nr. 6550 din 27.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 6551 din 27.04.2026

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 6552/27.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152"

Având în vedere cererea cu nr. 5971 din 16.04.2026 adresata de domnul Jac Gabriel privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se respinge proiectul de hotărâre privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152,** având următorul fundament: ***Acest proiect nu permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.***

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.88/19.05.2026			
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.6552...din.27.04.....202..6

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.6551/27.04.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL,** referatul de aprobare nr. 6550/27.04.2026 și raportul de specialitate nr.6115/20.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la lunii mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL

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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 6551/27.04.2026 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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL**

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.6551 ...din 27.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL

Având în vedere cererea cu nr. 5971 din 16.04.2026 adresata de domnul Jac Gabriel privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724 și raportul de specialitate nr, 6115/20.04.2026

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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

-alipirea parcelelor studiate pentru construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si construirea de anexe si imprejmuire teren

-stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului nou propus

-stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noul lot.

-stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

-reglementarea profilelor stradale existente la 9.0 m.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea costructiei principale in interiorul parcelei se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1829.0 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 51.0 mp si 1 778 mp pentru amenajarea unui locuinte unifamiliale, in Total 1 829 mp.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S= 51 mp - pt. largire drum public

Lot 2 S= 1 778 mp - L1

TOTAL = 1 829 mp

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME		
Utilizari admise:	Locuinta individuala si anexele acesteia: filigorie, garaj, spatii de depozitare/relaxare	
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.	
Front la strada:	minim 12.00 m	
Retragere aliniament:	min. 6.00 m la corp principal si 2.0 m la garaj daca accesul se realizeaza din curte	
Retrageri laterale:	min. 2.00 m la corp principal, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.	
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil		
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil	
Regim de inaltime maxim la corp principal:		S/D+P+E/M
Regim de inaltime maxim la spatii anexe:		S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:		12.00 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului	
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc	
P.O.T.	35 %	
C.U.T.	1.00	
Suprafata maxima anexe gospodaresti = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa		

2.ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona studiata nu exista retele tehnico-edilitare, se propune extinderea acestora de-a lungul drumului existent, pana la parcela studiata, Iar pana la realizarea exstinderii retelelor, utilitatile se vor rezolva prin bazin vidanjabil si put forat de mica adancime.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Duap extinderea retelei de apa si canalizare se propune bransarea noii constructii.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităţilor publice care să poată fi afectate de investiţia nou propusă.

PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

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

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă şi energie electrică se va asigura prin extinderea reţelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea reţelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL:

Având în vedere reţeaua stradală existentă, tendinţele de dezvoltare ale zonei şi vecinătăţile terenului studiat, pentru realizarea accesului la parcela propusa, se propun urmatoarele interventii:

Se propune largirea drumului public de la est, la un profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul atat auto cat si pietonal. In etapa 1 se propune trecerea unei suprafete de 51.0 mp din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a Comunei Paleu, in vederea largirii profilului de drum la 9.0 m.

Parcarea se va asigura in incinta noului lot propus. Lotul studiat va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto.

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-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..

-Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidenţiate distinct în documentaţia de urbanism şi vor fi denumite Lot 1 şi Lot 2, , cu delimitare clară pe planşele de reglementări urbanistice şi în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinaţia de circulaţie publică şi vor fi transferate în domeniul public în condiţiile legii, ulterior aprobării documentaţiei.

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

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

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

-Se solicita studierea extinsă a zonei în vederea urbanizării. În vederea fundamentării corecte a soluției de urbanizare și a asigurării coerenței dezvoltării urbanistice, se solicită studierea zonei într-un areal extins, pe o rază mai mare decât limita terenului care face obiectul documentației PUZ. Analiza extinsă va include corelarea cu funcțiunile existente și propuse din vecinătate, rețeaua de circulații, echiparea edilitară și tendințele de dezvoltare urbană ale zonei. Această abordare este necesară pentru integrarea armonioasă a intervenției propuse în structura urbană existentă și pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice în conformitate cu principiile de dezvoltare coerentă a teritoriului."

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6550 din 24.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, documentație înaintată de beneficiar JAC GABRIEL

Având în vedere cererea cu nr. 5971 din 16.04.2026 adresata de domnul Jac Gabriel privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724 și raportul de specialitate nr, 6115/20.04.2026

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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

-alipirea parcelelor studiate pentru construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si construirea de anexe si imprejmuire teren

-stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului nou propus

-stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noul lot.

-stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

-reglementarea profilelor stradale existente la 9.0 m.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea costructiei principale in interiorul parcelei se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1829.0 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 51.0 mp si 1 778 mp pentru amenajarea unui locuinte unifamiliale, in Total 1 829 mp.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S= 51 mp - pt. largire drum public

Lot 2 S= 1 778 mp - L1

TOTAL = 1 829 mp

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME		
Utilizari admise:	Locuinta individuala si anexele acesteia: filigorie, garaj, spatii de depozitare/relaxare	
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.	
Front la strada:	minim 12.00 m	
Retragere aliniament:	min. 6.00 m la corp principal si 2.0 m la garaj daca accesul se realizeaza din curte	
Retrageri laterale:	min. 2.00 m la corp principal, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.	
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil		
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil	
Regim de inaltime maxim la corp principal:		S/D+P+E/M
Regim de inaltime maxim la spatii anexe:		S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:		12.00 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului	
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc	
P.O.T.	35 %	
C.U.T.	1.00	
Suprafata maxima anexe gospodaresti = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa		

2.ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona studiata nu exista retele tehnico-edilitare, se propune extinderea acestora de-a lungul drumului existent, pana la parcela studiata, Iar pana la realizarea exstinderii retelelor, utilitatile se vor rezolva prin bazin vidanjabil si put forat de mica adancime.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Duap extinderea retelei de apa si canalizare se propune bransarea noii constructii.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităţilor publice care să poată fi afectate de investiţia nou propusă.

PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

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

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă şi energie electrică se va asigura prin extinderea reţelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea reţelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL:

Având în vedere reţeaua stradală existentă, tendinţele de dezvoltare ale zonei şi vecinătăţile terenului studiat, pentru realizarea accesului la parcela propusa, se propun urmatoarele interventii:

Se propune largirea drumului public de la est, la un profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul atat auto cat si pietonal. In etapa 1 se propune trecerea unei suprafete de 51.0 mp din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a Comunei Paleu, in vederea largirii profilului de drum la 9.0 m.

Parcarea se va asigura in incinta noului lot propus. Lotul studiat va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto.

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-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..

-Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidenţiate distinct în documentaţia de urbanism şi vor fi denumite Lot 1 şi Lot 2, , cu delimitare clară pe planşele de reglementări urbanistice şi în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinaţia de circulaţie publică şi vor fi transferate în domeniul public în condiţiile legii, ulterior aprobării documentaţiei.

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

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

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

-Se solicita studierea extinsă a zonei în vederea urbanizării. În vederea fundamentării corecte a soluției de urbanizare și a asigurării coerenței dezvoltării urbanistice, se solicită studierea zonei într-un areal extins, pe o rază mai mare decât limita terenului care face obiectul documentației PUZ. Analiza extinsă va include corelarea cu funcțiunile existente și propuse din vecinătate, rețeaua de circulații, echiparea edilitară și tendințele de dezvoltare urbană ale zonei. Această abordare este necesară pentru integrarea armonioasă a intervenției propuse în structura urbană existentă și pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice în conformitate cu principiile de dezvoltare coerentă a teritoriului."

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC



COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.615.....din.....2004.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152

Ca urmare a cererii cu nr. 5971din 16.04.2026, adresate de **JAC GABRIEL** cu domiciliul în mun.

pentru **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 62151, 62152 situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte în suprafață totală de 1778 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul comunei Paleu, amplasat in Localitatea Uileacu de Munte in zona centrala a localitatii, zonificarea functionala: L1: Terenuri in zona de locuinte existente cu regim mic de inaltime si este compus din doua numere cadastrale 62152 si 62151 in proprietatea domnului Jac Gabriel.

Zona studiata este delimitata de :

La Nord – teren in proprietate privata.

La Sud – teren in proprietate privata, nr.cad. 62153

La Est – drum public, drum de pamant.

La Vest – teren in proprietate privata, nr.cad. 58516.

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

JAC GABRIEL, bun propiu, conform C.F. / Cad 62151 62152.

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

-nu sunt

4. Regimul tehnic

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

– terenul este situat în UTR 1 Uileacu de Munte, subzona functională L1

- zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită,

L1 - zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită, se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E/ M),** se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi, se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ . Se respectă aliniamentul existent

- POT max = 35 %, CUT max = 1,00, suprafața parcele **minim = 300 mp**, front stradă – minim 12 metri

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

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 de utilitate publică.
Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.

6. Circulația: Terenurile identificate cu nr. cad **62151 și 62152** au acces auto și pietonal pe latura estică pe un drum necadastrat. În conformitate cu HG 525/1996, anexa 4, 4.11. Construcții de locuințe/4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supra-lărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- 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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
jud. Bihor, com. Paleu, satul Uileacu de Munte, nr. Cad 62151, 62152

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Alipirea parcelelor studiate pentru construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si construirea de anexe si imprejmuire teren

- stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului nou propus
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noul lot.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Reglementarea profilelor stradale existente la 9.0 m.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea costructiei principale in interiorul parcelei se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1829.0 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 51.0 mp si 1 778 mp pentru amenajarea unui locuinte unifamiliale, in Total 1 829 mp.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S= 51 mp - pt. largire drum public
Lot 2 S= 1 778 mp - L1
TOTAL = 1 829 mp

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.615 din 20.04.2026

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinta individuala si anexele acesteia: filigorie, garaj, spatii de depozitare/relaxare
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m la corp principal si 2.0 m la garaj daca accesul se realizeaza din curte
Retrageri laterale:	min. 2.00 m la corp principal, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim la corp principal:	S/D+P+E/M
Regim de inaltime maxim la spatii anexe:	S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc
P.O.T.	35 %
C.U.T.	1.00
Suprafata maxima anexe gospodaresti = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona studiata nu exista retele tehnico-edilitare, se propune extinderea acestora de-a lungul drumului existent, pana la parcela studiata, Iar pana la realizarea exstinderii retelelor, utilitatile se vor rezolva prin bazin vidanjabil si put forat de mica adancime.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Duap extinderea retelei de apa si canalizare se propune bransarea noii constructii.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

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

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă şi energie electrică se va asigura prin extinderea reţelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea reţelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: Având în vedere reţeaua stradală existentă, tendinţele de dezvoltare ale zonei şi vecinătăţile terenului studiat, pentru realizarea accesului la parcela propusa, se propun urmatoarele interventii:

Se propune largirea drumului public de la est, la un profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul atat auto cat si pietonal. In etapa 1 se propune trecerea unei suprafete de 51.0 mp din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a Comunei Paleu, in vederea largirii profilului de drum la 9.0 m.

Parcarea se va asigura in incinta noului lot propus. Lotul studiat va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto.

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAŢII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art. 6 Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidenţiate distinct în documentaţia de urbanism şi vor fi denumite Lot 1 şi Lot 2, , cu delimitare clară pe planşele de reglementări urbanistice şi în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinaţia de circulaţie publică şi vor fi transferate în domeniul public în condiţiile legii, ulterior aprobării documentaţiei.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.615 din 20.04.2026

Art. 7 – Solicitare modificare limită de implantare laterală. Se solicită modificarea retragerii minime față de limita laterală de proprietate, de la 2,00 m la 3,00 m, în vederea asigurării unui spațiu adecvat pentru realizarea unui loc de parcare în incinta proprietății.
Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:

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

Art. 8 – Se solicita studierea extinsă a zonei în vederea urbanizării. În vederea fundamentării corecte a soluției de urbanizare și a asigurării coerenței dezvoltării urbanistice, se solicită studierea zonei într-un areal extins, pe o rază mai mare decât limita terenului care face obiectul documentației PUZ. Analiza extinsă va include corelarea cu funcțiunile existente și propuse din vecinătate, rețeaua de circulații, echiparea edilitară și tendințele de dezvoltare urbană ale zonei. Această abordare este necesară pentru integrarea armonioasă a intervenției propuse în structura urbană existentă și pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice în conformitate cu principiile de dezvoltare coerentă a teritoriului."

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **1114** din **16 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. 3971 din 16.04.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul Jac Gabriel

C.N.P. _____ 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 _____

Construire locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire teren

având destinația _____

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat

pe strada _____, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 62151, 62152

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

Data
16.04.2026

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.

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 2494 din 02 -03- 2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 119 din 02 -03- 2026

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de JAC GABRIEL cu domiciliul în înregistrată cu nr. 2494 din 17.02.2026;

pentru imobilul **- teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Uileacu de Munte, jud. Bihor, identificat prin CF- 62151 și 62152 cu nr. Cadastral 62151 și 62152,

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE: JAC GABRIEL, bun propiu, conform C.F. / Cad 62151 62152.

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
-nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- teren în suprafață de 923 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 62151.
- teren în suprafață de 906 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de C.F./Cad. 62152.

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: **L1** – locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime,

COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

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

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAȚII

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 25.05.2017)
- terenul este situat în UTR 1 U, ilcaua de Munte, subzona funcțională L1
- zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită.

L1 - zonă cu locuințe existente, cu trama stradală constituită, se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M), se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi, se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ. Se respectă aliniamentul existent

- **POT max = 35 %, CUT max = 1,00**, suprafața parcelei **minim = 300 mp**, front stradă – minim 12 metri

Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafata totala a terenului.

UTILITĂȚI nu sunt rețele de utilitate publică

CIRCULAȚIA Terenurile identificate cu nr. cad **62151 și 62152** au acces auto și pietonal pe latura estică pe un drum necadastrat.

În conformitate cu HG 525/1996, anexa 4, 4.11 Construcții de locuințe/4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: acces carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supra-lărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- Pe nu amplasament există construcții.
- Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la primăria Paleu cu nr 4755 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Ceheiu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență

Potrivit legii nr. 350/2001, Art. 47 - (3), lit. e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele; (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Conform art. 30 din R.G.U., autorizarea executării parcelelor este permisa dacă, pentru fiecare lot se respecta următoarele condiții:

adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea

Conform art.23 din R.G.U., clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta :

– in zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent

– retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din motive functionale, estetice sau ecologice (protectia impotriva zgomotelor si nocivitatilor)

– in zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si a regimului de aliniere se va face pe baza documentatiilor de urbanism (P.U.D. si P.U.Z.) aprobate conform legii.

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 și nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996, Legea 350/2001 și a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism (se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului); Ord. OMS ne 119 din 2014; codul Civil, P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatori urbanistici POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita intravilanului.

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

(Etapa 1 PUZ și etapa 2 DTAC) CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR- JUD. BIHOR, LOC. ORADEA, B-DUL DACIA, NR. 25/A, 410464, Telefon: 0259-444.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A 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. - etapa 2 ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(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 Agentia de Protecția Mediului (Etapa 1)
■ H.C.L. intentie P.U.Z. (etapa 1)
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etapa

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z. - etapa 1

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Șef, R.U.R., Timbru de Arh., Autorizatie de Construire.

■ Studiu geotehnic - etapa 2

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

■ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticala și modul de scurgere al apelor pluviale - etapa 2

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA · COMUNA PALEU · JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru-Șerban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **14.10** lei, conform chitanței nr. _____ din _____2026
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU :
PUZ– « CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE TEREN»

Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Uileacu de Munte, Nr.cad.62151 si 62152

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE TEREN**
Beneficiar	**JAC GABRIEL**
Adresa lucrare	Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Uileacu de Munte, Nr.cad.62151 si 62152
Proiectant general	S.C. OGIS STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	156 / 2026
Data elaborării	Aprilie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este amplasat in Localitatea Uileacu de Munte in zona centrala a localitatii, zonificarea functionala: L1: Terenuri in zona de locuinte existente cu regim mic de inaltime si este compus din doua numere cadastrale 62152 si 62151 in proprietatea domnului Jac Gabriel.

Zona studiata este delimitata de :
La Nord – teren in proprietate privata.
La Sud – teren in proprietate privata, nr.cad. 62153
La Est – drum public, drum de pamant.
La Vest – teren in proprietate privata, nr.cad. 58516.

Zona studiata formata din nr.cad. 62151 si 62152, terenuri libere de constructii, amplasate in Intravilanul localitatii Uileacu de Munte.

Se propune alipirea celor doua terenuri pentru construirea unei locuinte unifamiliale, anexa si imprejmuirea lotului rezultat.

Dupa alipirea celor doua loturi, se propune dezmembrarea unei suprafete de 51 mp pentru largirea profilului stradal existent, la 9.0 m, astfel ca lotul construibil va avea o suprafata rezultata de 1 778 mp.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele: alipirea terenurilor si reglementarea funcțională a teritoriului studiat prin crearea a trei subzone functionale: subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate,

Viitoarele constructii se vor incadra in limita de implantare constructii propusa pe lot.

Toate profilele stradale noi propuse se vor dezvolta in etapa 1 fiind cuprinsa in prezenta documentatie de PUZ, respectiv drumul nou propus cu profil de 9,0 m care va face legatura intre drumurile din Sud si Nord prevazute prin PUG.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- Alipirea parcelelor studiate pentru construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si construirea de anexe si imprejmuire teren
- stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului nou propus
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noul lot.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 9.0 m.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 193/2019, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

H.C.L.Paleu nr. 11-2007 , prelungit prin HCL 47/2017 privind indicatorii teritoriali;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Paleu – aprobat prin HCL 11 / 2007 si prelungit cu HCL 47/2017.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. PALEU:

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul situat este în intravilanul Localitatii Uileacu de Munte, UTR 1, subzona functionala L1.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de :

Funcțiunea existenta :

L1 – Locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime;

Funcțiuni propuse :

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN PUZ: 1 829.0 MP

Compusa din: Nr.Cad. 62151 = 923 mp
Nr.Cad. 62151 = 906 mp

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele studiului și schița cadastrală.

Zona studiata prin PUZ este compusa patru terenuri in proprietate privata, identificate cu nr.cad. 62151 si 62152.

Zona studiata are o forma regulata, de forma dreptunghiulara cu dimensiunile in plan de: 36.05 ml la front stradal – latura Est x 50.01 ml latura Sud x 51.89 ml latura Nord x 36.0 ml latura Vest.

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectele de execuție vor avea la bază un studiu geotehnic, executat pe fiecare parcela.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Paleu, Regulamentul Local de Urbanism

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. şi a stabilirii limitei de proprietate precum şi a eventualelor diferenţe de nivel;

Planurile cu utilităţi şi cu zone de restricţie emise de către regiile proprietare ;

Date statistice :

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se află în intravilanul Localitatii Uileacul de Munte, Comuna Paleu, Judetul Bihor, în partea nordica a localitatii.

Ca vecinatati terenul studiat este delimitat drum public la est si parcele in proprietate privata la sud, nord si vest.

Zona studiata are o suprafata de 1 829.0 mp si este compusa din doua parcele.

Zona este cu specific rural, preponderent zone de locuinte individuale si terenuri arabile.

Terenul prezinta o usoara declivitate de la Sud spre Nord cu o diferenta de nivel de aproximativ 40 cm.

2.2. RELAŢIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIŢIEI, ACCESIBILITĂŢII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUŢII DE INTERES GENERAL, ETC.

Parcelele sunt situate in zona centrala-nordica a localitatii Uileacu de Munte, intr-o zona usor accesibila.

Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente: Nr.topo 643/2, drum public in propiretatea publica a Comunei Paleu.

Se propune reglementarea profilului stradal existent la 9.0 m, conform PUG.

Pe terenurile studiate, la ora actuala nu exista cladiri.

Terenurile nu sunt amplasate intr-o zona inundabila, sau in zona de siguranta a drumului national sau judetean, sau a retelelor de utilitate publica.

Se propun urmatoarele interventii:

Lotizarea terenului in vederea :

- crearea unui lot destinat locuirii individuale.
- Rezervarea unei suprafete de 51 mp destinata largirii drumului public existent .
- Racordarea constructiei la retelele existente.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul situat este în intravilanul Localitatii Uileacu de Munte, UTR 1, subzona functionala L1.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasată central în cadrul localitatii Uileacu de Munte şi liberă de construcţii, zona studiată este caracterizată prin vegetaţie stabilizată în decursul anilor, ierburi şi arbusti de talie mică. Latura nordica, sudica si vestica este delimitată de parcele in proprietate privata, unele edificate altele virane.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul.

2.6. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului" aprobat prin HCL al Comunei Paleu,

se vor efectua fazele procedurii de înştiinţare a publicului, iar punctul de vedere al părţilor afectate sau direct interesate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în şedinţa de avizare a PUZ-ului.

2.7. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul la zona studiata se poate realiza drumuri publice existente.

Profilele stradale propuse prin PUG au profil de 9.0 m, pentru drumurile existente.

La ora actuala drumurile nu sunt asfaltate, dar au un profil stradal variabil.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaţionări între funcţiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona.

Respectiv, pe toate loturile constructiile principale se vor retrage cu minim 6.00 fata de aliniament.

Retragerea constructiilor fata de limita posterioara a parcelei va fi la minim 6,00 m.

Retragerile laterale pentru corp principal vor fi de minim 2,00 m, dar cu respectarea OMS 119/2014, iar cladirile anexe se vor amplasa cu respectarea Cod Civil,

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1. ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pana la zona studiata, de-a lungul profilului stradal existent, atfel incat constructiile noi propuse sa poata fi racordate la utilitatile necesare.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcţiunea existenta :

L1 – Locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime;

Funcţiuni propuse :

L1 – Zona de locuinte individuale propuse, cu regim mic de inaltime.

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul este situat în afara perimetrului de protecţie faţă de obiectivele cu valoare de patrimoniu, şi a zonelor de protecţie a drumului judeţean sau in zona de protectie a Apelor Romane.

Investiția propusa de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulemantul General de Urbanism.

Conform PUG Paleu la Est de zona studiata s-a prevazut un drum public cu profil stradal de 9,00 m.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face după realizarea construcțiilor, se vor amenaja zone verzi, trotuare şi platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja un minim de 40 % spatii verzi, in care se vor planta vegetatie inalta si medie in suprafata de minim 10%. Se recomanda minim 5% din suprafata verde obligatorie sa fie amplasata la frontul stradal.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei şi vecinătățile terenului studiat, pentru realizarea accesului la parcela propusa, se propun urmatoarele interventii:

Se propune largirea drumului public de la est, la un profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul atat auto cat si pietonal.

In etapa 1 se propune trecerea unei suprafete de 51.0 mp din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a Comunei Paleu, in vederea largirii profilului de drum la 9.0 m.

Parcarea se va asigura in incinta noului lot propus.

Lotul studiat va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto.

3.4. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea costructiei principale in interiorul parcelei se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1 829.0 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 51.0 mp si 1 778 mp pentru amenajarea unui locuinte unifamiliale, in Total 1 829 mp.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S= 51 mp - pt. largire drum public

Lot 2 S= 1 778 mp - L1

TOTAL = 1 829 mp

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinta individuala si anexele acesteia: filigorie, garaj, spatii de depozitare/relaxare
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m la corp principal si 2.0 m la garaj daca accesul se realizeaza din curte
Retrageri laterale:	min. 2.00 m la corp principal, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim la corp principal:	S/D+P+E/M
Regim de inaltime maxim la spatii anexe:	S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc
P.O.T.	35 %
C.U.T.	1.00
Suprafata maxima anexe gospodaresti = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona studiata nu exista retele tehnico-edilitare, se propune extinderea acestora de-a lungul drumului existent, pana la parcela studiata, Iar pana la realizarea exstinderii retelelor, utilitatile se vor rezolva prin bazin vidanjabil si put forat de mica adancime.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Duap extinderea retelei de apa si canalizare se propune bransarea noii constructii.

3.4.1. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

3.4.2.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

3.4.3. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităţilor publice care să poată fi afectate de investiţia nou propusă.

3.5. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

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

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice şi Amenajerii Teritoriului, indicativ GM010-2000 şi în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 şi Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

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

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

Obiectul lucrarii PUZ este:

- Alipirea parcelelor studiate pentru construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si construirea de anexe si imprejmuire teren
- stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului nou propus
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noul lot.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 9.0 m.

Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

Intocmit,

Arh. Gavrilas Adela

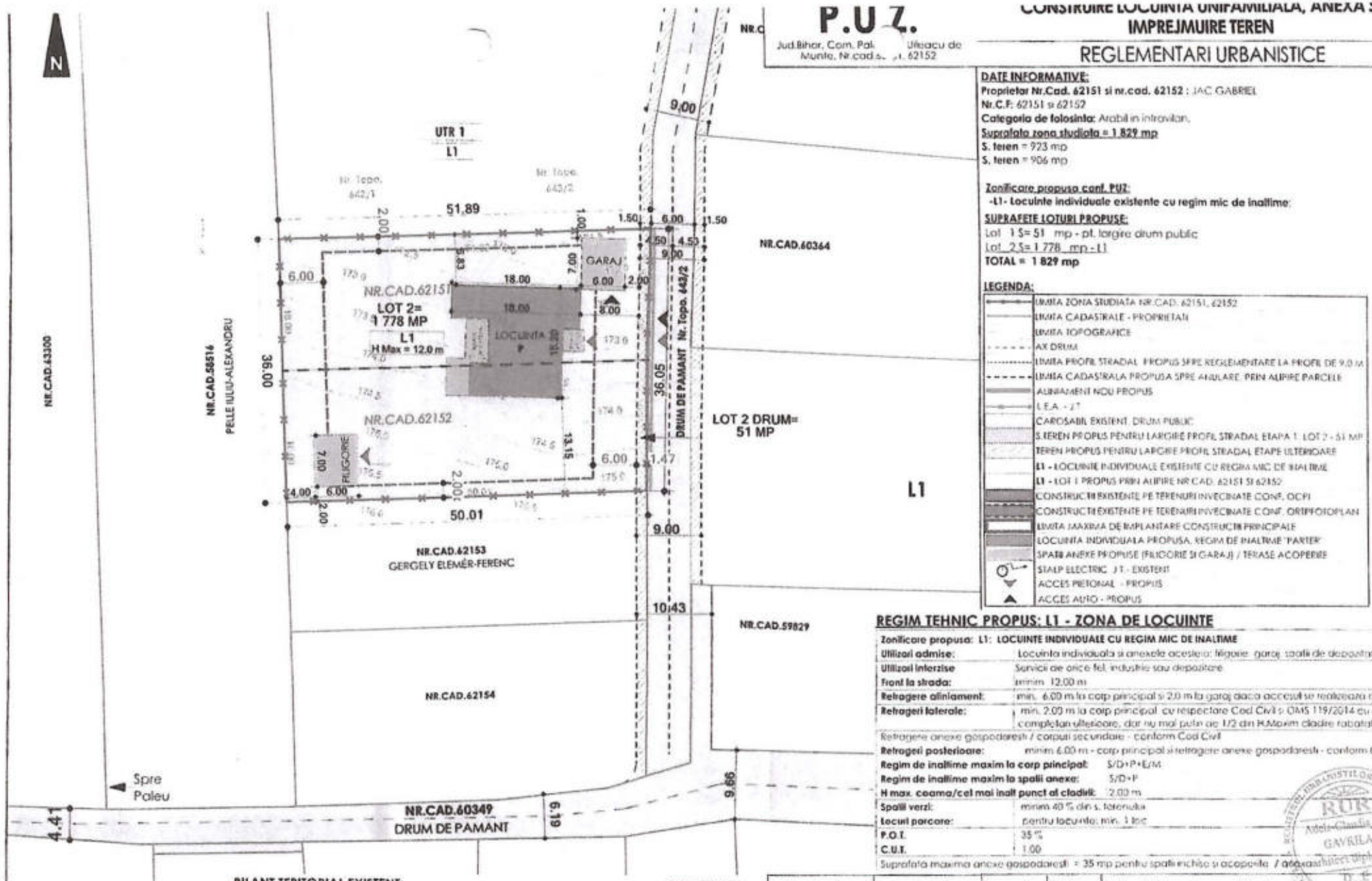
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Adela-Claudia DD.
GAVRILAŞ
arhitect diplomat
D Z1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

P.U.Z.

Jud.Bihor, Com. Pal... Ulieacu de Munte, Nr.cad.s... 62152

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE TEREN

REGLEMENTARI URBANISTICE



DATE INFORMATIVE:

Proprietar Nr.Cad. 62151 si nr.cad. 62152 : JAC GABRIEL

Nr.C.F: 62151 si 62152

Categoria de folosinta: Arabil in intravilan.

Suprafata zona studiata = 1 829 mp

S. teren = 923 mp

S. teren = 906 mp

Zonificare propusa conf. PUZ:

-L1- Locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime;

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S= 51 mp - pt. largire drum public

Lot 2 S= 1 778 mp - L1

TOTAL = 1 829 mp

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA NR.CAD. 62151, 62152
- LIMITA CADASTRALE - PROPRIETATI
- LIMITA TOPOGRAFICE
- AX DRUM
- LIMITA PROFIL STRADAL PROPUS SPRE REGLEMENTARE LA PROFIL DE 9.0 M
- LIMITA CADASTRALA PROPUSA SPRE ANULARE PRIN ALIPIRE PARCELE
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- L.E.A. - JT
- CAROSABIL EXISTENT, DRUM PUBLIC
- S.TEREN PROPUS PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL ETAPA 1 LOT 2 - 51 MP
- TEREN PROPUS PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL ETAPE ULTERIOARE
- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE CU REGIM MIC DE INALTIME
- L1 - LOT 1 PROPUS PRIN ALIPIRE NR.CAD. 62151 SI 62152
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURI INVECINATE CONF. OCPI
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURI INVECINATE CONF. ORTOFOTOPLAN
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PRINCIPALE
- LOCUINTA INDIVIDUALA PROPUSA, REGIM DE INALTIME 'PARTER'
- SPATII ANEXE PROPUSE (FILIGORIE SI GARAJ) / TERASE ACOPERITE
- STALP ELECTRIC JT - EXISTENT
- ACCES PIETONAL - PROPUS
- ACCES AUTO - PROPUS

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinta individuala si anexele acesteia: filigorie, garaj, spatii de depozitare/relaxare
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m la corp principal si 2.0 m la garaj daca accesul se realizeaza din curte
Retrageri laterale:	min. 2.00 m la corp principal cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire raportata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim la corp principal:	S/D+P+E/M
Regim de inaltime maxim la spatii anexe:	S/D+P
H max. coama/cot mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. lotului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc
P.O.T.	35 %
C.U.T.	1.00
Suprafata maxima anexe gospodaresti = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / adaptabil in diploma	

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

FUNCTIUNE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Arabil in intravilan	1 829	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 778	97.21 %
S.teren rezervat pt.largire drum public	0	0.0 %	51	2.78 %
TOTAL	1 829	100.0 %	1 829	100.0 %

Note:

1. Planele au fost intocmite conform schitei cadastrale vizate de O.C.P.I. pt nr. cad. 62151 si a extrasului din P.U.G. Paleu
2. Terenul conf. PUG Paleu este amplasat in intravilanul localitatii Ulieacu de Munte
3. Reglementarile propuse prin prezentul PUZ au efect juridic strict asupra bunurilor care a generat PUZ, parcela cu nr.cad 62151.

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data

Ogis Studio	SC. OGIS STUDIO S.R.L. J5/336/2018 CUI 38851659 Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr.10, ap.2 E-mail: urbanlinestudio@gmail.com Tel: 0744-768 161 / 0743-126 871	Beneficiar: JAC GABRIEL	Proiect nr: 156 / 2026
Sef proiect: Arh. Gavrila Adela	Scara: 1:1000, 1:500	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE TEREN Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Ulieacu de Munte, Nr.cad 62151, 62152	Faza: P.U.Z.
Proiectat: Arh. Gavrila Adela	Elaborat: MARIE 2026	Titlu planso: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr: U.03
Desenat: Arh. Gavrila Adela	Data listarii:		

RUR Adela-Claudia D.D. GAVRILAS