ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 89 din 19.05.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA

Văzând raportul de specialitate nr. 6029 din 17.04.2026, referatul de aprobare nr. 6539 din 27.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 6540 din 27.04.2026

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 6541/27.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "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"

Având în vedere cererea cu nr. 5189 din 31.03.2026 adresata de doamna Varga Rita Timea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE 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 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:

Consiliul Local aprobă acest proiect cu condiția ca atât drumul din zona Nord cât si cel din Sud sa fie reglementate la 9m cu preluarea observațiilor din cadrul aparatului de specialitate urbanism.

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Concluzii ale studiilor de fundamentare din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede dezmembrare teren în două loturi si reglementare teren pentru locuinte:

BILANT TERITORIAL PROPUS:
S teren nr. Cad 63724 total= 2452mp

Lot 1____1226mp
Lot 2____1226mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiune propusa: - Zona de locuit: L

- REGIM TEHNIC PROPUS - SUPRAFATA MINIMA -500 MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA:- 14,00 m
- ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE min. 2,00 m PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMS 119/2014
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- POTmax =25%
- CUTmax=0,6
- DENSITATE MAXIM 25LOCUINTE/HA
- REGIM INĂLTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
- Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
- Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
- Hmax-masurat de la cota+0,00 a cladirii

3.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531. Profilul de sectiune propusa va fi 9 m.

4.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Terenurile dispune de apa, canal (în executie)Alimentarea cu apa -extindere retea locala. Canalizare - extindere retea locala. Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent. Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona. Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial. Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora. Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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 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.

-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 fațad'e, socluri și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-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.
-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;
-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.

-Având în vedere existența unui PUZ învecinat pentru care s-a obtinut HCL pentru initiere PUZ cu nr. 38 din 27.02.2026, documentația va fi corelată în mod obligatoriu cu soluțiile urbanistice propuse prin acesta, astfel încât să fie evitate disfuncționalități la nivelul circulațiilor, parcelării și echipării edilitare.

Orice necorelare între documentații poate conduce la imposibilitatea integrării coerente a investițiilor la nivel de zonă și necesită revizuirea propunerilor urbanistice.

-Se impune reglementarea drumurilor situate la nord și sudul amplasamentului prin stabilirea unui profil stradal minim de 9,00 m, necesar asigurării circulației rutiere, pietonale și a amplasării rețelelor edilitare. În lipsa asigurării acestui profil, soluția urbanistică propusă nu poate fi considerată funcțională și coerentă la nivel de zonă.

-Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidențiate distinct în documentația de urbanism și vor fi denumite Lot 1 și Lot 2, Lot 3 etc, cu delimitare clară pe planșele de reglementări urbanistice și în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinația de circulație publică și vor fi transferate în domeniul public în condițiile legii, ulterior aprobării documentației.

-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.

-Informațiile privind echiparea edilitară a terenului sunt incomplete și necorelate. Mențiunea că terenul dispune de apă și canalizare nu este susținută, în condițiile în care canalizarea este în execuție, iar soluția de racordare nu este detaliată.

Documentația va fi completată obligatoriu cu:

situația existentă a rețelelor edilitare în zonă;

soluția tehnică de alimentare cu apă;
soluția de canalizare (racord la rețea existentă sau propusă);
avizele operatorilor de utilități

Concluzie generală

În urma analizei documentației depuse pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul din loc. Paleu, se constată că aceasta nu este fundamentată corespunzător din punct de vedere urbanistic și tehnic, fiind identificate neconcordanțe și lipsuri esențiale privind: regimul juridic și tehnic al echipării edilitare

Mențiunile din memoriu referitoare la existența sau realizarea în curs a utilităților nu sunt susținute de documente legale (autorizații, avize sau acorduri ale operatorilor de rețele), ceea ce face imposibilă asumarea acestora ca situație reală sau ca premisă de fundamentare a soluției urbanistice.

De asemenea, nu este prezentat acordul administratorului drumului, aspect esențial pentru stabilirea condițiilor de acces și pentru corelarea soluțiilor de echipare edilitară cu infrastructura existentă.

În aceste condiții, documentația nu asigură un nivel minim de fundamentare tehnică și juridică necesar pentru inițierea și promovarea unui PUZ, nefiind îndeplinite condițiile de corelare cu situația reală din teren și cu reglementările aplicabile.

În consecință, documentația se consideră incompletă și nefundamentată corespunzător, fiind necesară refacerea acesteia prin clarificarea regimului real al utilităților, accesului și condițiilor de amplasare, anterior reluării procedurii de inițiere PUZ.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.89/19.05.2026			
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.6541....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 afişat astăzi, 27.04.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunţul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.6540/27.04.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA,** referatul de aprobare nr. 6539/27.04.2026 şi raportul de specialitate nr.6029/17.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în şedinţa de la lunii mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMANIA COMUNA PALEU

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre 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, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA

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. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 6540/27.04.2026 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. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724**

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.6540 din 27.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA

Văzând cererea cu nr. 5189 din 31.03.2026 adresata de doamna Varga Rita Timea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724 și raportul de specialitate nr, 6029/17.04.2026

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. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Concluzii ale studiilor de fundamentare din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede dezmembrare teren în două loturi si reglementare teren pentru locuinte:

BILANT TERITORIAL PROPUS:
S teren nr. Cad 63724 total= 2452mp

Lot 1____1226mp
Lot 2____1226mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiune propusa: - Zona de locuit: L

- REGIM TEHNIC PROPUS - SUPRAFATA MINIMA -500 MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA:- 14,00 m
- ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE min. 2,00 m PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMS 119/2014
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP

- POTmax =25%
- CUTmax=0,6
- DENSITATE MAXIM 25LOCUINTE/HA
- REGIM INĂLTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
- Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
- Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
- Hmax-masurat de la cota+0,00 a cladirii

3.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531. Profilul de sectiune propusa va fi 9 m.

4.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Terenurile dispune de apa, canal (în executie)Alimentarea cu apa -extindere retea locala. Canalizare - extindere retea locala. Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent. Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona. Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate.in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial. Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora. Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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 faţad'e, 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 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.

-Având în vedere existența unui PUZ învecinat pentru care s-a obtinut HCL pentru initiere PUZ cu nr. 38 din 27.02.2026, documentația va fi corelată în mod obligatoriu cu soluțiile urbanistice propuse prin acesta, astfel încât să fie evitate disfuncționalități la nivelul circulațiilor, parcelării și echipării edilitare.

Orice necorelare între documentații poate conduce la imposibilitatea integrării coerente a investițiilor la nivel de zonă și necesită revizuirea propunerilor urbanistice.

-Se impune reglementarea drumurilor situate la nord și sudul amplasamentului prin stabilirea unui profil stradal minim de 9,00 m, necesar asigurării circulației rutiere, pietonale și a amplasării rețelelor edilitare. În lipsa asigurării acestui profil, soluția urbanistică propusă nu poate fi considerată funcțională și coerentă la nivel de zonă.

-Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidențiate distinct în documentația de urbanism și vor fi denumite Lot 1 și Lot 2, Lot 3 etc, cu delimitare clară pe planșele de reglementări urbanistice și în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinația de circulație publică și vor fi transferate în domeniul public în condițiile legii, ulterior aprobării documentației.

-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.

-Informațiile privind echiparea edilitară a terenului sunt incomplete și necorelate. Mențiunea că terenul dispune de apă și canalizare nu este susținută, în condițiile în care canalizarea este în execuție, iar soluția de racordare nu este detaliată.

Documentația va fi completată obligatoriu cu:

- **situația existentă a rețelelor edilitare în zonă;**
- **soluția tehnică de alimentare cu apă;**
- **soluția de canalizare (racord la rețea existentă sau propusă);**
- **avizele operatorilor de utilități**

Concluzie generală

În urma analizei documentației depuse pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul din loc. Paleu, se constată că aceasta nu este fundamentată corespunzător din punct de vedere urbanistic și tehnic, fiind identificate neconcordanțe și lipsuri esențiale privind: regimul juridic și tehnic al echipării edilitare

Mențiunile din memoriu referitoare la existența sau realizarea în curs a utilităților nu sunt susținute de documente legale (autorizații, avize sau acorduri ale operatorilor de rețele), ceea ce face imposibilă asumarea acestora ca situație reală sau ca premisă de fundamentare a soluției urbanistice.

De asemenea, nu este prezentat acordul administratorului drumului, aspect esențial pentru stabilirea condițiilor de acces și pentru corelarea soluțiilor de echipare edilitară cu infrastructura existentă.

În aceste condiții, documentația nu asigură un nivel minim de fundamentare tehnică și juridică necesar pentru inițierea și promovarea unui PUZ, nefiind îndeplinite condițiile de corelare cu situația reală din teren și cu reglementările aplicabile.

În consecință, documentația se consideră incompletă și nefundamentată corespunzător, fiind necesară refacerea acesteia prin clarificarea regimului real al utilităților, accesului și condițiilor de amplasare, anterior reluării procedurii de inițiere PUZ.

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6539 din.27.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, documentație înaintată de beneficiar VARGA RITA TIMEA

Văzând cererea cu nr. 5189 din 31.03.2026 adresata de doamna Varga Rita Timea privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724 și raportul de specialitate nr, 6029/17.04.2026

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. - DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63724, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Concluzii ale studiilor de fundamentare din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede dezmembrare teren în două loturi si reglementare teren pentru locuinte:

BILANT TERITORIAL PROPUS:
S teren nr. Cad 63724 total= 2452mp

Lot 1____1226mp
Lot 2____1226mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiune propusa: - Zona de locuit: L

- REGIM TEHNIC PROPUS - SUPRAFATA MINIMA -500 MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA:- 14,00 m
- ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE min. 2,00 m PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMS 119/2014
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- POTmax =25%
- CUTmax=0,6

- DENSITATE MAXIM 25LOCUINTE/HA
- REGIM INĂLTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
- Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
- Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
- Hmax-masurat de la cota+0,00 a cladirii

3.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531. Profilul de sectiune propusa va fi 9 m.

4.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Terenurile dispune de apa, canal (în executie)Alimentarea cu apa -extindere retea locala. Canalizare - extindere retea locala. Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent. Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona. Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial. Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora. Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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 faţad`e, 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.

-Având în vedere existența unui PUZ învecinat pentru care s-a obtinut HCL pentru initiere PUZ cu nr. 38 din 27.02.2026, documentația va fi corelată în mod obligatoriu cu soluțiile urbanistice propuse prin acesta, astfel încât să fie evitate disfuncționalități la nivelul circulațiilor, parcelării și echipării edilitare.

Orice necorelare între documentații poate conduce la imposibilitatea integrării coerente a investițiilor la nivel de zonă și necesită revizuirea propunerilor urbanistice.

-Se impune reglementarea drumurilor situate la nord și sudul amplasamentului prin stabilirea unui profil stradal minim de 9,00 m, necesar asigurării circulației rutiere, pietonale și a amplasării rețelelor edilitare. În lipsa asigurării acestui profil, soluția urbanistică propusă nu poate fi considerată funcțională și coerentă la nivel de zonă.

-Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidențiate distinct în documentația de urbanism și vor fi denumite Lot 1 și Lot 2, Lot 3 etc, cu delimitare clară pe planșele de reglementări urbanistice și în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinația de circulație publică și vor fi transferate în domeniul public în condițiile legii, ulterior aprobării documentației.

-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.

-Informațiile privind echiparea edilitară a terenului sunt incomplete și necorelate. Mențiunea că terenul dispune de apă și canalizare nu este susținută, în condițiile în care canalizarea este în execuție, iar soluția de racordare nu este detaliată.

Documentația va fi completată obligatoriu cu:

- **situația existentă a rețelelor edilitare în zonă;**
- **soluția tehnică de alimentare cu apă;**
- **soluția de canalizare (racord la rețea existentă sau propusă);**
- **avizele operatorilor de utilități**

Concluzie generală

În urma analizei documentației depuse pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul din loc. Paleu, se constată că aceasta nu este fundamentată corespunzător din punct de vedere urbanistic și tehnic, fiind identificate neconcordanțe și lipsuri esențiale privind: regimul juridic și tehnic al echipării edilitare

Mențiunile din memoriu referitoare la existența sau realizarea în curs a utilităților nu sunt susținute de documente legale (autorizații, avize sau acorduri ale operatorilor de rețele), ceea ce face imposibilă asumarea acestora ca situație reală sau ca premisă de fundamentare a soluției urbanistice.

De asemenea, nu este prezentat acordul administratorului drumului, aspect esențial pentru stabilirea condițiilor de acces și pentru corelarea soluțiilor de echipare edilitară cu infrastructura existentă.

În aceste condiții, documentația nu asigură un nivel minim de fundamentare tehnică și juridică necesar pentru inițierea și promovarea unui PUZ, nefiind îndeplinite condițiile de corelare cu situația reală din teren și cu reglementările aplicabile.

În consecință, documentația se consideră incompletă și nefundamentată corespunzător, fiind necesară refacerea acesteia prin clarificarea regimului real al utilităților, accesului și condițiilor de amplasare, anterior reluării procedurii de inițiere PUZ.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6029...din.17.04.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63724**

Ca urmare a cererii cu nr. 5189 din 31.03.2026, adresate de **VARGA RITA TIMEA**, cu domiciliul in

pentru **P.U.Z. – DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 63724** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 2452 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic Zona studiata face parte din intravilanul comunei Paleu si se afla amplasata in partea sudica a satului Paleu. Situarea amplasamentului in cadrul comunei este prezentata in plansa U/1.Amplasamentul se afla in intravilan si este teren arabil.
Terenul se învecineaza la:

nord -drum local nr. Cad. 53297
vest -proprietati private - terenuri arabile, zona industrie, depozite conform PUG
sud -prprietăti publică nr. topo 1323
est -proprietati private - teren arabil

2.Regim juridic

DREPTUL DE PROPRIETATE:

B3 2) **VARGA RITA-TIMEA**, cota actuala 1/1, Conform C.F / Cad.**63724**

SARCINI: - nu sunt

SERVITUȚII: -nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022)
DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

4. Regimul tehnic

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

- Interdictie temporara de construire până la intocmirea PUZ sau PUD, **terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona functionala L3**

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, suprafata parcele minim = 500 mp, front strada - minim 14 metri.. Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafața totală 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: Terenul nu dispune de utilitati. în zonă sunt următoarele utilități: energie electrica ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- Digi Romaniaa, retea de apa și canalizare CAO. Retea de gaze naturale.DGV

6. Circulația: Terenul identificat cu nr. Cad **53297** are acces auto și pietonal pe latura Nordica din nr. Cad 61531 proprietate publica com.Paleu, cu categoria de folosinta DRUM, cu o tramă stadala de 4,5 metri și pe latura Sudica din nr. Top 1323- proprietate publica com. Paleu, str. Verii cu profil transversal variabil, aprox. 5 metri în dreptul beneficiarului.
- 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. – DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63724**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Concluzii ale studiilor de fundamentare din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede dezmembrare teren în două loturi si reglementare teren pentru locuinte:

BILANT TERITORIAL PROPUS:
S teren nr. Cad 63724 total= 2452mp

Lot1_____1226mp
Lot2_____1226mp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:
Functiune propusa: - Zona de locuit: L
- REGIM TEHNIC PROPUS - SUPRAFATA MINIMA -500 MP
- LUNGIME MINIMA FRONT LA STRADA:- 14,00 m
- ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00m
- RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE min. 2,00 m PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMS 119/2014
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT 1LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U. < 150MP 2LOC PARCARE /LOCUINTA CU A.U.> 150MP
- POTmax =25%
- CUTmax=0,6
- DENSITATE MAXIM 25LOCUINTE/HA
- REGIM INĂLTIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINTE D/S+P+E/M
- Hmax=8.00m; MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA
- Hmax=12.00M; MASURATA LA COAMA ACOPERISULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
- Hmax-masurat de la cota+0,00 a cladirii

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531. Profilul de sectiune propusa va fi 9 m.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6029...din.17.04...2026

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Terenurile dispune de apa, canal (în executie)Alimentarea cu apa -extindere retea locala. Canalizare - extindere retea locala. Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent. Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona. Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial. Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora. Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

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

---

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţad`e, 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 Având în vedere existenţa unui PUZ învecinat pentru care s-a obtinut HCL pentru initiere PUZ cu nr. 38 din 27.02.2026, documentaţia va fi corelată în mod obligatoriu cu soluţiile urbanistice propuse prin acesta, astfel încât să fie evitate disfuncţionalităţi la nivelul circulaţiilor, parcelării şi echipării edilitare.

Orice necorelare între documentații poate conduce la imposibilitatea integrării coerente a investițiilor la nivel de zonă și necesită revizuirea propunerilor urbanistice.

Art. 7 Se impune reglementarea drumurilor situate la nord și sudul amplasamentului prin stabilirea unui profil stradal minim de 9,00 m, necesar asigurării circulației rutiere, pietonale și a amplasării rețelelor edilitare. În lipsa asigurării acestui profil, soluția urbanistică propusă nu poate fi considerată funcțională și coerentă la nivel de zonă.

Art. 8 Terenurile propuse pentru cedare către domeniul public vor fi evidențiate distinct în documentația de urbanism și vor fi denumite Lot 1 și Lot 2, Lot 3...etc. , cu delimitare clară pe planșele de reglementări urbanistice și în planul de parcelare. Aceste loturi vor avea destinația de circulație publică și vor fi transferate în domeniul public în condițiile legii, ulterior aprobării documentației.

Art. 9 – 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. 10 Informațiile privind echiparea edilitară a terenului sunt incomplete și necorelate. Mențiunea că terenul dispune de apă și canalizare nu este susținută, în condițiile în care canalizarea este în execuție, iar soluția de racordare nu este detaliată.

Documentația va fi completată obligatoriu cu:

- situația existentă a rețelelor edilitare în zonă;
- soluția tehnică de alimentare cu apă;
- soluția de canalizare (racord la rețea existentă sau propusă);
- avizele operatorilor de utilități

Concluzie generală

În urma analizei documentației depuse pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul din loc. Paleu, se constată că aceasta nu este fundamentată corespunzător din punct de vedere urbanistic și tehnic, fiind identificate neconcordanțe și lipsuri esențiale privind: regimul juridic și tehnic al echipării edilitare

Mențiunile din memoriu referitoare la existența sau realizarea în curs a utilităților nu sunt susținute de documente legale (autorizații, avize sau acorduri ale operatorilor de rețele), ceea ce face imposibilă asumarea acestora ca situație reală sau ca premisă de fundamentare a soluției urbanistice.

De asemenea, nu este prezentat acordul administratorului drumului, aspect esențial pentru stabilirea condițiilor de acces și pentru corelarea soluțiilor de echipare edilitară cu infrastructura existentă.

În aceste condiții, documentația nu asigură un nivel minim de fundamentare tehnică și juridică necesar pentru inițierea și promovarea unui PUZ, nefiind îndeplinite condițiile de corelare cu situația reală din teren și cu reglementările aplicabile.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6029....din.17.04.....2026

În consecință, documentația se consideră incompletă și nefundamentată corespunzător, fiind necesară refacerea acesteia prin clarificarea regimului real al utilităților, accesului și condițiilor de amplasare, anterior reluării procedurii de inițiere PUZ.

Achitat taxa de **200 lei**, conform OP nr. **1** din **01 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. 5189 **din** 31.03.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul VAROA RITA TIMEA

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

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

str. _____, 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 DEZMEMBRARE IN DOUA LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE FAMILIALE

având destinația LOCUINȚE

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 63724.

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

Data
31.03.2026

_____

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. 18322 din 10.12.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 994 din 10.12.2025

În scopul: **DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE**

Ca urmare a cererii adresate de **VARGA RITA TIMEA**, cu domiciliul in înregistrată cu nr. 18322 din 02.12.2025

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF - **63724**, si nr. Cadastral **63724.**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUAREA TERENULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu,

DREPTUL DE PROPRIETATE:
B3 2) VARGA RITA-TIMEA, cota actuala 1/1, Conform C.F / **Cad.63724**

SARCINI: - nu sunt

SERVITUȚII: -nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022)
DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosința actuală: - teren în suprafață de 2452 mp, din care categoria de folosinta „**ARABIL**"in suprafata de 2244 mp si categoria de folosinta „**NEPRODUCTIV**"in suprafata de 208mp , identificat cu nr. Cad **63724** inscris în CF **63724.**

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

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

COMUNA ... JUDEȚUL BIHOR

3. REGIMUL TEHNIC:

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

- Interdictie temporara de construire până la intocmirea PUZ sau PUD, terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona functionala L3

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, suprafata parcele minim = 500 mp. front strada - minim 14 metri.. Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafața totală a terenului.

UTILITĂȚI: Terenul nu dispune de utilitati. In zonă sunt următoarele utilități: energie electrica ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- Digi Romania, retea de apa și canalizare CAO. Retea de gaze naturale.DGV

CIRCULAȚIA: Terenul identificat cu nr. Cad **53297** are acces auto și pietonal pe latura Nordica din nr. Cad 61531 proprietate publica com.Paleu, cu categoria de folosinta DRUM, cu o tramă stadala de 4,5 metri și pe latura Sudica din nr Top 1323- proprietate publica com. Paleu, str. Verii cu profil transversal variabil, aprox. 5 metri în dreptul beneficiarului.

Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primăria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca localitatile Paleu, Cetariu, Sârbi si Spinus situate in treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren. Se solicita studierea ampla a zonelor de deal.

Se solicita respectarea în totalitate a H.C.L. Paleu nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile - Art. 3- Imprejmuirea se va amplasa la distanta de 5 cm fata de limita de proprietate acolo unde nu exista acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic. Prealabil depunerii documentatiei pentru Aviz de oportunitate se solicita respectarea H.C.L. Paleu nr. 195 din 26.07.2022 privind aprobarea implementarii procedurilor de initiere si desfasurare pentru documentatiile de tip P.U.Z.

DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE - se va putea realiza în baza unei documentatii de urbanism dupa obtinerea unui aviz de oportunitate pentru reglementare urbanistica parcela, aprobat de presedintele Consiliului Judejean Bihor. P.U Z.-ul se va elabora în conditiile si cu respectarea prevederilor din: H.G.R. 525 din 1996; Legea nr. 350/2001; Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legi nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism; Ordinul 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 (se vor parcurge etapele de informare si consultare a publicului); Ordin OMS nr. 119 din 2014; Codul Civil; PUG Paleu. Prin P.U.Z. se vor stabili: regimul de construire, indicatorii urbanistici: POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate,accesul la parcela. Planul de situatie se va întocmi pe suportul P.U.G.-ului aprobat si suport cadastral actualizat si vizat O.C.P.I. Bihor. se vor preciza functiunile parcelelor învecinate si se va reglementa juridic accesul la parcela.

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

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

Utilizari premise cu conditii

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

Utilizari interzise – construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate – construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

Conform art.32 din R.G.U., autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei. In examinarea proiectului se va avea in vedere :– conformarea constructiei– materialele de constructie utilizate– culorile ansamblului– conformarea fatadelor si amplasarea golurilor. Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament si lateral pentru a delimita parcela de domenil public sau de proprietatile invecinate. Aspectul imprejmuirilor se va supune aceloras exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor Elementele caracteristice pentru imprejmuiri sunt: -elemente functionale (porti de acces pietonal si carosabil) -elemente formale (inaltimea, latimea, materiale de constructie sau plantatii opace sau transparente, forma) Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie transparente (de preferinta) iar cele laterale si posterioare sa fie opace.

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

(etapa 1 PUZ si etapa 2 DTAC) DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE FAMILIALE

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

4. OBLIGATII 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 Europei 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 AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

■ D.T.A.C.-etapa 2 ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

■ alimentare cu apă ■ gaze naturale Alte avize/acorduri:
☐ canalizare ☐ telecomunicaţii ■ Acord proprietari vecini direct afectaţi (daca este cazul)
■ alimentare cu energie electrică ■ salubritate ☐ Acord proprietari pentru intocmire PUZ
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

3. Avizele specifice ale administraţiei publice şi ale serviciilor descentralizate ale acestora:

■ Aviz Drumuri Comunale ■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului ☐ Aviz TRANSGAZ (etapa 1)
■ Aviz Oportunitate ■ Aviz Arhitect Şef al CJB ■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.(etapa 1
☐ Avize Tehnice de racordare DEER/ CAO/ DGV ☐ Act care sa confere dreptul de a obtine autorizatia de construire conform legii nr.50/1991 – republicată, acord coproprietar ■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română-daca este cazul
☐ Aviz DEER – linie 20kv (etapa 1)

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.-etapa 1 ☐ Aviz Ministerul Agriculturii DADR Bihor – categoria de folosinta FÂNEAŢĂ ■ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficienţă energetică ridicată în funcţie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic şi al mediului înconjurător.- etapa 2

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa RUR, taxa HCL

■ Studiu geotehnic-etapa 2 ■ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe vertice şi 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 JUDEŢUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Şerban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **16.26** lei, conform Chitanţei nr. **9982** din **02 decembrie 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

BORDE ROU

1) PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras carte funciară teren
- Memoriu general

2) PIESE DESENATE - URBANISM:

U/1	- PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:10000
U/2	- SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:1000
U/3	– REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:1000

ÎNTOCMIT:
Arh. CZIRJAK J. Levente

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

LUCRARE:
DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE FAMILIALE

BENEFICIAR: VARGA RITA TIMEA

AMPLASAMENT:

comuna Paleu, sat. Paleu, nr. cad. 63724

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmeşte la comanda beneficiarului – Varga Rita Timea.

Determinarea conditiilor de dezmembrare teren în două loturi si reglemntarea, dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural al ansamblului, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si echiparea cu utilitati edilitare.

Terenul se afla in proprietatea VARGA RITA-TIMEA, cota actuala 1/1, conform CF ului anexat nr. 63724 – conform CF nr. 63724 - Paleu.

Suprafata terenului studiate de 2452 mp

Pentru realizarea constructiilor si dotarilor aferente, terenul se va parcela conform plansei U/3.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Teritoriul luat in considerare pentru parcelare este situat in intravilanu comunei Paleu, in partea sudică a satului Paleu in intravilan ocupand o suprafata de teren de 2452 mp.

Folosinta actuala: arabil – 2244 mp şi teren neproductiv – 208 mp in intravilan.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata face parte din intravilanul comunei Paleu si se afla amplasata in partea sudică a satului Paleu. Situarea amplasamentului in cadrul comunei este prezentata in plansa U/1. Amplasamentul se afla in intravilan, si este teren arabil.

Terenul se învecinează la:

- nord – drum local nr. Cad. 53297
- vest – proprietăți private – terenuri arabile, zona industrie, depozite conform PUG
- sud – prprietăți publică nr. topo 1323
- est - proprietăți private – teren arabil,

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Localitatea Paleu este situată în vecinătatea drumului județean DJ 767F, la o distanță de 6 km de Municipiul Oradea În partea de nord-est față de Municipiul Oradea, fiind învecinată cu comunele Cetariu, Biharia, Osorhei.

Comuna Paleueste amplasata într-o zona de dealuri piemontane care fac legatura între zona muntoasa din estul judetului (Muntii Plopisului) si zona de câmpie din partea de vest (Câmpia Bihariei, Câmpia

Crisurilor). Altitudinea Dealurilor Plopisului care se regasesc si pe teritoriul comunei Cetariu scade de la circa 450-500 m, cât au în vecinatatea muntilor, pâna la aproximativ 200 m, lânga Câmpia Crisurilor. În comuna Paleu clima este specifica judetului, aflându-se sub influenta circulatiei vestice ce transporta mase de aer oceanic, umede. Temperatura medie anuala este de cuprinsa între 7° – 10°C, medie caracteristica zonei de deal din judetul Bihor. Media anuala a precipitatiilor este de 700-1.000 mm/an, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice si cele din sector nordic.
Caracteristicile geofizice conform NP 100/92 sunt:

- zona seismica de calcul "E"
- valoarea coeficientului seismic Ks = 0,15
- perioada de colt Tc = 0,7 sec.

Pentru determinarea conditiilor de construire se va intocmi un studiu geotehnic individual pentru fiecare parcele in parte. Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectindu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adincimea de fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivului proiectat.

2.4. Circulatia

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531 și 63725.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata este localizata in zona cu terenuri agricole.
Functiunile noi pentru zona vor fi cu caracter rezidențial.
Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 0,00%, urmând ca prin constructia zonei sa creasca la 25 %.

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Principalele disfunctionalitati sunt:

- Profilele actuale ale strazii sunt necorespunzatoare traficului si nu corespund in ceea ce priveste stratul de uzura.

2.6. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure)
Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema de comun acord cu beneficiarul lucrarii care prevede dezmembrare teren în două loturi și reglementare teren pentru locuințe :

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S teren nr. cad 63724 total = 2452 mp

Lot 1 _____ 1226 mp
Lot 2 _____ 1226 mp

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața	%	Suprafața	%

	(mp)		(mp)	
Teren arabil intravilan	2452	100	-	-
Zonă de L edificabilă	-	-	613	25
Circulații, platforme, parcări	-	-	736	30
Zonă spații verzi	-	-	1103	45
Total suprafață teren PUZ	**2452**	**100**	**2452**	**100**

Parcelele propuse vor avea urmatoarele reglementari:
Funcțiune propusă: - Zona de locuit: L

REGIM TEHNIC PROPUS - SUPRAFAȚA MINIMĂ - 500 MP
LUNGIME MINIMĂ FRONT LA STRADA: - 14,00 m
ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m
RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00
RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
min. 2,00 M PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMIS 119/2014
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
1LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. < 150MP
2LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. > 150MP
POTMAX =25%
CUTMAX=0,6
DENSITATE MAXIM 25LOCUINȚE/HA
REGIM INĂLȚIME PT. TOATE TIPURILE DE LOCUINȚE D/S+P+E/M
HMAX=8.00m; MĂSURATA LA CORNIȘA SUPERIOARA
HMAX=12.00M; MĂSURATA LA COAMA ACOPERIȘULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
HMAX-masurat de la cota+0,00 a clădirii

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG terenul studiat se afla:
- partial in UTR 4 PALEU , subzona functionala L3 - zona de locuinte propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.
Utilizari permise: constructii de locuinte unifamiliale, servicii, comert cu caracter local, recreere.
Se admit autorizari de constructii noi cu inaltime max. 3 nivele (S+P+E)

POT MAXIM = 25 %

CUT MAXIM = 0.75

Terenul are acces auto si pietonal pe latura Nordica din nr. cad. 61531 proprietate publica com. Paleu, cu categoria de folosinta DRUM, cu trama stradala de 4,5 m si pe latura Sudica din nr. top. 1323 - proprietate publica com. Paleu, str. Verii cu profil transversal variabil, aprox. 5 metri in dreptul beneficiarului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural, alcatuit din zona a comunei cu terenuri relativ plane, va trebuie relationat cu noua destinatie prin completarea spatiilor plantate in incinte. O parte din teren se află sub zona de protecție în lungul cursurilor de apă.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona studiata are acces carosabil din drum public cu nr. cadastral 61531. Profilul de secțiune propusă va fii 9 m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Terenurile dispune de apă, canal (în execuție)

- Alimentarea cu apa –extindere retea locala.

Canalizare – extindere rețea locală

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, respectiv drumurile si platformele din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala executata cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse in santul colector de alungul drumului existent.

- Alimentarea cu caldura se va realiza cu centrale termice proprii.
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.

Solutia pentru realizarea retelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C.Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinind cont de retelele existente in zona si de incarcarile actuale ale acestora.

- Telecomunicatii: Privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu distribuitori posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extindere a retelelor Tc existente.

3.7. Protectia mediului

Prin noile masuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul fiecarei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi
- se vor elimina disfunctionalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute in acest studiu.

Terenul de construcție, urmează a fi parcelata in vederea construirii în viitor.

In vederea realizarii circulatiilor beneficiarul va ceda traseele drumurilor.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G.-ului comunei Biharia pentru zona adiacenta.

Categoriile principale de interventie vor fi:

- construirea noilor obiective
- completarea retelelor edilitare
- realizarea cailor de comunicatie

Prioritatile de interventie vor fi in realizarea cailor de circulatie si a retelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:
Arh. NAGY TOTA Zita

VERIFICAT:
Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE



LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA CADASTRALE PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ZONE DE LOCUIT
- TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII - LIVEZI
- DRUMURI (STRAZI EXISTENTE)
- ACCES AUTO/PIETONAL
- ZONA EDIFICABILA A PARCELEI

N

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S teren nr. cad 63724 total = 2452 mp

Lot 1 _____ 1226 mp
Lot 2 _____ 1226 mp

POT max propus = 35 %
CUT max propus = 0,9

SUPRAFAȚA MINIMĂ - 500 MP

LUNGIME MINIMĂ FRONT LA STRADA: - 14,00 m

ALINIAMENT OBLIGATORIU: - min. 6,00 m

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIA POSTERIOARA: - min. 9,00

RETRAGERI MINIME DE LA MEJDIE LATERALE
min. 2,00 M PE O LATURA SI RESPECTAREA CODULUI CIVIL, OMS 119/2014

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PE LOTUL PRIVAT
1LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. < 150MP
2LOC PARCARE / LOCUINȚA CU A.U. > 150MP

POTMAX =25%
CUTMAX=0,6
DENSITATE MAXIM 25LOCUINȚE/HA

REGIM INĂLȚIME PT. TOTATE TIPURILE DE LOCUINȚE D/S+P+E/M
HMAX=8,00m; MĂSURATA LA CORNIȘA SUPERIOARA
HMAX=12.00M; MĂSURATA LA COAMA ACOPERIȘULUI SAU ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT;
HMAX-masurat de la cota+0,00 a clădirii

BILANT TERITORIAL:

ZONE	MP	%
ZONE DE LOCUIT	613	25
CIRCULATII	736	30
SPATII VERZI	1103	45
TOTAL	2452	100

CARACTERISTICILE PARCELELOR PROPUSE: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

(a) au front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă minim conform PUG 14 m - front propus minim 19 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp conform PUG - suprafața propusă minimă 1226 mp

DENUMIRE PROIECT:
DEZMEMBRARE ÎN DOUĂ LOTURI, REGLEMENTARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE FAMILIALE

ADRESA PROIECT:
com. PALEU, sat. PALEU, nr. cad. 63724, jud. BIHOR

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
VARGA RITA TIMEA

com. PALEU, sat. PALEU, nr. cad. 63724, jud. BIHOR

PROIECTANT GENERAL:
S.C. PANNON PROIECT S.R.L.

PANNON PROIECT

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. CZIRJAK J. LEVENTE

COORDONATOR PROIECT:
arh. CZIRJAK J. LEVENTE

SEF PROIECT:
arh. CZIRJAK J. LEVENTE

PROIECTAT:
arh. CZIRJAK J. LEVENTE

DESENAT:
arh. CZIRJAK J. LEVENTE

VERIFICATOR:
-

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 1731/2026
Scara: 1:2000, 1:1000
Faza: P.U.Z.
Planșa: U-03
Revizia: - 00
Data: 2026