ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 99 din 02.06.2026
privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124
documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA

Văzând raportul de specialitate nr. 5974 din 16.04.2026, referatul de aprobare nr. 6046 din 17.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 6047 din 17.04.2026

Având în vedere cererea cu nr. 19531 din 23.12.2025 adresata de domnul Vaina Attila-Csaba privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 6048/17.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124"

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

Art.1- Se aprobă P.U.Z. – REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZA:

Se propune reglementarea terenului pentru locuire cu functiuni complementare si reglementarea profilului drumului cu nr. cadastral 62339, str. Toamnei la 12,0m.

2.REGLEMENTARI :

Reglementări: Intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,8; Regim de inaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada Ard ealului-min.20,0m si retragere str. Toamnei-min.3,0m, respectiv 6,0m daca garajul este inclus în casa, retragerile laterale: sa fie min.2.0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate min.6,0m; amplas are anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele-P se pot amplasa pe limit a de proprietate; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h. max.=80c m), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021;

parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr. 5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuin ta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei 5/U-PLAN REGLEMENTĂRI URB ANISTICE-intocmita de catre SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN- MARIUS.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal se face din str. Toamnei, propusa pentr cu profil de 12,0m care face le gatura cu DJ 767F, str. Ardealului.

4. UTILITATI :

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extindere a retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole ampla sate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de t elefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se trans porta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.

3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.

3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare
Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6048...din.17.04..2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 17.04.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 17.04.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.6047/17.04.2026 privind aprobarea **P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA**, referatul de aprobare nr. 6046/17.04.2026 și raportul de specialitate nr.5974/16.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la sfârșitul lunii iunie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUD. BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA

Publicat la data de : 17.04.2026

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, 17.04.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 6040/17.04.2026 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 02.06.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA**

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.6047 din.14.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124 documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA

Văzând cererea cu nr. 19531 din 23.12.2025 adresata de domnul Vaina Attila-Csaba privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

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 **P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124,** în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea terenului pentru locuire cu functiuni complementare si reglementarea profilului drumului cu nr. cadastral 62339, str. Toamnei la 12,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementări: Intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,8; Regim de inaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada Ardealului-min.20,0m si retragere str. Toamnei-min.3,0m, respectiv 6,0m daca garajul este inclus în casa, retragerile laterale: sa fie min.2.0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate min.6,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele-P se pot amplas a pc limita de proprietate; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h. max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr. 5 din HG 525/1996 - min. 1l oc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei 5/U-PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmita de catre SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal se face din str. Toamnei, propusa pentr cu profil de 12,0m care face legatura cu DJ 767F, str. Ardealului.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinde rea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole ampl asate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor d e telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se t ransporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabileşte cadrul tehnic şi juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condițiilor de construire şi a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile şi a calității mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice şi legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea şi finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum şi infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.
3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.
3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6046.din.17.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124 documentație înaintată de beneficiar VAINA ATTILA-CSABA

Văzând cererea cu nr. 19531 din 23.12.2025 adresata de domnul Vaina Attila-Csaba privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

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- P.U.Z. - REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea terenului pentru locuire cu functiuni complementare si reglementarea profilului drumului cu nr. cadastral 62339, str. Toamnei la 12,0m.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementări: Intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0, 8; Regim de inaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada Ardealului-min.20,0m si retragere str. Toamnei-min.3,0m, respectiv 6,0m daca garajul este inclus în casa, retragerile laterale: sa fie min.2.0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate min.6,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele-P se pot amplas a pe limita de proprietate; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h. max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.0 3.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr. 5 din HG 525/1996 - min. 11 oc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei 5/U-PLAN REGLEMENT ĂRI URBANISTICE-intocmita de catre SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal se face din str. Toamnei, propusa pentr cu profil de 12,0m care face legatura cu DJ 767F, str. Ardealului.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinde rea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului**, canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole ampl asate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor d e telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se t ransporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.

Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.

Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.

Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.

2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).

2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.

2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.

3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.
3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.
3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare
Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5974...din.16.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare
județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

Prezenta lucrare depusă cu nr. 19531 din 23.12.2025, proiect intocmit dearh. CRISTIAN MARIUS I. MOLDOVAN, specialist cu drept de semnatură RUR: DE., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 700 din 02.10.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiațiva lui **VAINA ATTILA CSABA** cu domiciliul cod postal, e-mail, telefon/fax:-

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 53124** aprobarea:

PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare
județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE: 1) **VAINA CLAUDIA,** cu **VAINA KADOSA-ANDRAS**,bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de C.F.**53124.**

SARCINI:

-nu are;

SERVITUȚII:

- Drept de servitute de trecere cu pasul și auto pe parcela cu nr. Cad. 1952

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

DA- adiacent la drumul DJ 767F EXISTA O FASIE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: teren in suprafata totala de 588,0mp, cu categoria de folosinta ALTELE, în intravilan este proprietate privata, fiind delimitat la N-E - de drum public, str. Toamnei cu nr.cadastral 62339, la N-V- de drum public DJ 767 F, str.Ardealului cu nr. cadastral 61144, la S-E si S-V de proprietati private, destinate pentru locuire. Accesul la nr.cadastral 53124 cu drept de servitute pe nr. cadastral 1952 se realizează din drumul cu nr. cadastral 62339-domeniu public al comunei Paleu, str. Toamnei.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ȘI INCADRARE

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 4 Paleu, în subzona L4.

- zonă de locuințe cu functiuni complementare de interes public propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele S+P+E/ M)

- 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 stradă – minim 14 metri

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

5.ACCESUL Terenul identificat cu nr. Cad **53124** are acces auto și pietonal, spre nord-est, din nr.Cad. 62339- proprietate com. Paleu categoria de folosintă „DRUM", tramă stradală 9 metri.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilitate publică, de nici un tip. Pe strada Lunii cu nr. Cad 62339, exista rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la rețeaua de distribuție gaz.

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 700 din 02.10.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Aviz de oportunitate nr. 07 din 03.02.2025 emis de Primaria com. Paleu inregistrata cu nr.1051 din 03.02.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr.6891 din 09.05.2025 și etapa II nr.15795 din 24.10.2025 pentru **PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare** județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat cu CF/CAD 53124
- Aviz amplasament favorabil DEER nr. **6020250505333 / 19.05.2025**
- Aviz de coexistenta – favorabil - S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. nr. 31508 din 16.07.2025
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1068 din 25.06.2025
- Aviz de coexistenta favorabil DGV nr. 400 din17.06..2025
- Aviz de amplasament favorabil nr. 156237 / 29.05.2025
- Acord prealabil nr.126 din 7.11.2025 Directia Tehnica Consiliul Judetean Bihor.
- Aviz politia Rutiere nr. 292.332/SR/27.10.2025 Ex. nr. 1/2
- Aviz Drumuri Comunale nr. 176 din 22.10.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Avizul Arhitectului Șef nr 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, înregistrată cu nr. 30245 16.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr. 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania factura nr. MAN00000259 din 16.04.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5974 din.16.04.2026

PROPUNERE CĂTRE:

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare
județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea terenului pentru locuire cu functiuni complementare si reglementarea profilului drumului cu nr. cadastral 62339, str. Toamnei la 12,0m.

PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare
județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementări: Intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax. =0,8; Regim de inaltime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada Ardealului-min.20,0m si retragere str. Toamnei-min.3,0m, respectiv 6,0m daca garajul este inclus în casa, retragerile laterale: sa fie min.2.0m si cu respectare OMS 119/2014; retragere spate min.6,0m; amplasare a nexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele-P se pot amplasa pe limita de proprietate; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la strada (transparent cu soclu opac cu h.max.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat in proprietate si cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr. 5 din HG 525/1996 - min. 1loc/locuinta; zona verde-min. 20% din suprafata lotului, conform plansei 5/U-PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE-intocmita de c atre SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.

3. ACCESE

Accesul auto si pietonal se face din str. Toamnei, propusa pentr cu profil de 12,0m care face legatura cu DJ 767F, str. Ardealului.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Alimentarea cu energie electrica si apa se va face prin extinderea retelelor stradale existente in zona str. Toamnei, **pe cheltuiala beneficiarului, initiatorul PUZ-ului,** canalizarea si gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încalzirea-prin centrala termica proprie; telecomunicatii - prin intermediul retelelor de telefonie mobila; deseurile de tip menajer se colecteaza selectiv în containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri, prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 104 din sedinta CTUAT din data 12.12.2025, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

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

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:
Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Având în vedere resursele limitate ale administrației publice locale, inițiatorii/beneficiarii PUZ sunt responsabili de asigurarea și finanțarea integrală a extinderii rețelelor de utilități publice necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ.
2.1.2. Rețelele de utilități publice includ, dar nu se limitează la: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, precum și infrastructura de drumuri de acces.
2.1.3. Finanțarea lucrărilor de infrastructură se va realiza exclusiv din surse proprii ale inițiatorilor/ beneficiarilor PUZ, din fonduri atrase prin programe specifice sau din alte surse alternative, cu excluderea fondurilor publice ale Comunei Paleu.

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea standardelor tehnice aplicabile (SR EN, STAS, etc.) și a proiectelor tehnice aprobate.
2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de proiectanți autorizați, în conformitate cu legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și vor fi avizate de către Comuna Paleu.
2.2.3. Execuția lucrărilor va fi supravegheată de diriginți de șantier autorizați.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Rețelele de utilități și drumurile de acces vor fi predate Comunei Paleu, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.3.2. Predarea infrastructurii se va face în baza unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare (Legea nr. 10/1995), care să ateste conformitatea lucrărilor executate cu proiectul tehnic aprobat și cu standardele tehnice aplicabile.
2.3.3. În cazul în care, în urma recepției, se constată deficiențe, inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a remedia aceste deficiențe în termenul stabilit de comisia de recepție. Nerespectarea termenului atrage după sine refuzul recepției și solicitarea executării lucrărilor conform proiectului.

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Autorizarea oricărei construcții pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea prealabilă a autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz, drumuri de acces).
2.4.2. Finalizarea și recepția la terminarea lucrărilor a rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, conform articolului 2.3, sunt obligatorii anterior emiterii autorizației de construire pentru orice construcție pe parcelele incluse în PUZ.
2.4.3. Autorizațiile de construire pentru rețelele de utilități vor fi obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Notarea în Cartea Funciară

3.1.1. Prevederile articolelor 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor fi menționate în mod expres în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă inclusă în PUZ.
3.1.2. Responsabilitatea pentru asigurarea notării în cartea funciară revine inițiatorilor/beneficiarilor PUZ.
3.1.3. Compartimentul de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Paleu va prelua aceste prevederi în fiecare certificat de urbanism emis pentru parcelele studiate.
3.1.4. Notarea în cartea funciară va fi efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

PUZ- REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare

județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 53124

TEHNOREDACTAT
Arh. Blaga C|laudiu D.

L.S.....

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

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

L.S

Achitat taxa de **150** lei, conform chitanței nr.**10409** din **18 Decembrie 2025**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.19531 din.23.12.2025

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul Vaina Attila Csaba

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

cu domiciliul / sediul în județul [redacted] mun. / oraș / com. [redacted]

pe strada _____ nr. [redacted]

telefon mobil [redacted], în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în ședința Consiliului Local** a documentației de urbanism * Reglementare teren locuire cu funcțiuni complementare.

având destinația _____ identificata cu nr. CF _____, nr.CAD 53124

amplasată in județul Bihor comuna Paleu.

sat _____ pe strada _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....,

Scopul completării.....

Data

23.12.2025

Semnătura

[redacted]

Date de contact:

e-mail: urbanism.paleu@gmail.com

tel: 0720 063 416

*** Documentatia se va depune insotita de suport digital (CD / DVD) care sa contina TOT ceea ce exista in dosarul depus (scanare piese desenate si scrise, acte, avize, memorii, toate cu stampilate conform cu originalul) Plansele aferente PUZ/ PUD in coordonate stereo 70 in fomat DWG.**

SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primaria Comunei Paleu, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136/2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, 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 opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă, seimnata și datată, depusă la sediul instituției.

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcţia Arhitect Şef
Nr.30245/ 16.12.2025

Ca urmare a cererii adresate de **VAINA ATTILA-CSABA,** cu domiciliul/sediul*2) în ... e-mail, înregistrată la nr.30245 din 05.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 104 în şedinţa CTUAT din data 12.12.2025

pentru Planul urbanistic zonal 3) **PUZ - Reglementare teren – locuire cu funcţiuni complementare,** generat de imobilul *4) cu nr. cadastral 53124 în suprafaţă totală de 588,0mp. sat PALEU, str. TOAMNEI, comuna Paleu, Jud. Bihor.

Iniţiatori: **VAINA ATTILA-CSABA**

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

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafaţă totală de 588,0mp, cu categoria de folosinţă altele, în intravilan este proprietate privată, fiind delimitat la N-E – de drum public, str. Toamnei cu nr. cadastral 62339, la N-V- de drum public DJ 767 F, str.Ardealului cu nr. cadastral 61144, la S-E şi S-V de proprietăţi private, destinate pentru locuire. Accesul la nr.cadastral 53124 cu drept de servitute pe nr. cadastral 1952 se realizează din drumul cu nr. cadastral 62339-domeniu public al comunei Paleu, str. Toamnei.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr.4 PALEU – L4-zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare de interes public propusă, cu tramă stradală necostituită pe bază de PUZ

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. Propuse: UTR nr. 4 PALEU - locuinţe cu funcţiuni complementare

1.Terenul studiat cu nr. cadastral 53124 este în intravilan, având suprafaţa totală de 588,0mp şi categoria de folosinţă altele - se propune reglementarea terenului pentru locuire cu funcţiuni complementare şi reglementarea profilului drumului cu nr. cadastral 62339, str. Toamnei la 12,0m. **Reglementări: Intravilan, Smin.=500,0mp, front stradal-min-14,0m, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,8; Regim de înălţime max. S(D)+P+E/M, cu Hmax.=12,0m; retragere de la limita aliniament strada Ardealului-min.20,0m şi retragere str. Toamnei-min.3,0m, respectiv 6,0m dacă garajul este inclus în casă, retragerile laterale: să fie min.2,0m şi cu respectare OMS 119/2014; retragere spate-min.6,0m; amplasare anexe cu respectare cod civil, nivel P-în afara ariei construibile; garajele-P se pot amplasa pe limita de proprietate; Hmax.împrejmuire teren-2,0m la stradă (transparent cu soclu opac cu hmax.=80cm), se vor realiza pe terenul aflat în proprietate şi cu respectare HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021; parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr. 5 din HG 525/1996 – min.1loc/locuinţă; zonă verde-min. 20% din suprafaţa lotului, conform planşei 5/U–PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE–întocmită de către SC ARHIFORMA SRL, arh. MOLDOVAN CRISTIAN-MARIUS.**

- circulaţii şi accese: accesul auto şi pietonal se face din str. Toamnei, propusă pentr cu profil de 12,0m care face legătura cu DJ 767F, str. Ardealului.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu energie electrică şi apă se va face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă str. Toamnei, pe cheltuiala beneficiarilor, canalizarea şi gazul sunt în curs de realizare pe strada Toamnei, apele pluviale prin rigole amplasate pe teren, încălzirea–prin centrală termică proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 12.12.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada reglementării juridice a drumului public cu nr.cadastral 62339, str.Toamnei la profil de 12,0m, în dreptul amplasamentului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.700 din 02.12.2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-şef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Maria Jurje/3 ex
Taxă 133lei, r2220 din.05.12. 2025

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 11640 din 02.10.2024 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 700 din 02.10.2024

În scopul: **REGLEMENTARE TEREN – locuire cu funcțiuni complementare**

Ca urmare a cererii adresate de **VAINA ATTILA CSABA** cu domiciliul înregistrată cu nr.11640 din 05.09.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu,, identificat prin CF-**53124** cu nr. Cadastral **53124**.

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN/ EXTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE: 1) **VAINA CLAUDIA**, **VAINA KADOSA- ANDRAS**,bun comun, cota actuala I/1, conform extrasului de C.F.**53124.**

SARCINI:

-nu are;

SERVITUȚII:

- Drept de servitute de trecere cu pasul și auto pe parcela cu nr. Cad. 1952

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

DA- adiacent la drumul DJ 767F EXISTA O FASIE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 588 mp, categoria de folosință „ALTELE", conform extrasului de C.F.**53124**/Cad. **53124.**

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: - **L4** zonă de locuințe cu funcțiuni complementare de interes public propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

ROMÂNIA COMUNA PALEU 15304644 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:

INFORMAŢII:

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

– terenul este situat în UTR 4 Paleu, în subzona L4.

- zonă de locuinţe cu functiuni complementare de interes public propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
  - se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele S+P+E/ M)
  - se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
  - POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
  - suprafata parcele minim = 500 mp, front stradă – minim 14 metri

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obţinerea unei autorizaţii de construire pe acest teren, aceasta se va putea obţine numai după elaborarea şi aprobarea, în condiţiile legii şi în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

UTILITĂŢI: pe strada Lunii cu nr. Cad 62339, exista reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la reţeaua de distribuţie gaz.

CIRCULAŢIA:Terenul identificat cu nr. Cad **53124** are acces auto şi pietonal din nr.Cad. 623399- proprietate com. Paleu categoria de folosinta DRUM.

- Pe nu amplasament nu există construcţii.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localităţile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

Documentaţia tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 şi nr. 10 din 1995 cu modificările şi completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condiţiilre şi cu respectarea prevederilor din HGR 525/1996; Legea 350/2001 şi a ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Ordin. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului şi de urbanism (se vor parcurge etapele de informare şi 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 situaţie se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor şi se va figura limita Intravilanului.

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

P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN - locuire cu funcţiuni complementare

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:
■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

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

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unc sisteme alternative de eficiență energetică ridicat în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

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

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
Blaga Claudiu-D.

L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S.....

Achitat taxa de 7.00 lei, conform chitanței nr. **7881** din **05 septembrie 2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

LUCRARE: ***PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT AFERENT PENTRU REGLEMENTARE TEREN – LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SAT PALEU, COMUNA PALEU, str. Ardealului, nr. 106, NR. CADASTRAL 53124***

BENEFICIAR: VAINA ATTILA-CSABA
sat Paleu – comuna PALEU – str. Ardealului, nr. 106
nr. cadastral 53124

AMPLASAMENT: INTRAVILAN SAT PALEU, COMUNA PALEU

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

...SPRE MUSCHIMBARE
AVIZ NR. 104 DIN 12.12.2025
ARHITECT

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

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

Acest P.U.Z. a fost elaborat la comanda beneficiarului – VAINA ATTILA-CSABA – şi în baza Certificatului de Urbanism, eliberat de Primaria Comunei Paleu, cu scopul de a reglementa urbanistic un teren pentru locuire cu functiuni complementare.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei.

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

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

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

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

Principalele elemente potenţiale de dezvoltare (premise):
- zonă aflată in zona metropolitana Oradea.

2.2. Încadrarea în localitate.

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

Din Oradea se merge in localitatea Paleu pe DJ 767 F. Din DJ 767 F se face dreapta intrand pe strada Toamnei. Prima parcela pe dreapta dupa intrarea pe strada Toamnei este amplasamentul studiat. Amplasamentul studiat: este in intravilan. Terenul este liber de construcţii – ALTELE în intravilan – şi este înscris în C.F. nr. 53124, fiind identificat cu nr. cadastral 53124, fiind in suprafata de 588 mp.

Obiectivul investiţiei este "reglementare teren pentru locuire cu functiuni complementare".

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Se propune reglementarea unui teren pentru locuire cu functiuni complementare, într-o zonă din intravilan, zonă ce prin P.U.G. a fost propusa pentru locuinte cu functiuni complementare pe baza de P.U.Z..

Prin Avizul de Oportunitate emis de Primaria Comunei Sanmartin s-a impus extinderea zonei de studiu si asupra terenurilor direct invecinate: si anume terenuri identificate cu nr. cadastral 60102 (situate la Sud-Vest) si 61229 (situate la Sud-Est).

Ca urmare vecinatatile, celor 3 parcele ca intreg, sunt:

- Nord-vest – teren domeniu public, drumul judetean DJ 767 F – si Nord- Est – teren domeniu public, drum communal strada Toamnei. Terenurile identificate cu nr. cadastral 60102 si 61229 se invecineaza la Sud-Est cu drum de interes comunal.

- Sud-Vest – terenuri proprietate private ce prin PUG sunt prevazute pentru locuire.

Zona studiata, ce cuprinde cele 3 terenuri, este încadrată în zona UTR 3 Paleu, comuna Paleu – conform PUG comuna Paleu – zona de locuinte L cu subzona L4: zona propusa de locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni complementare de interes public, cu trama stradala neconstituita pe baza de P.U.Z..

2.4. Echipare edilitară.

Amplasamentul fiind în intravilan, într-o zonă în curs de dezvoltare, infrastructura – reţelele – există doar partial în zonă. Si anume: pe strada Ardealului (DJ 767 F) exista retea de curent electric, ertea de apa si retea de canalizare. Totodata pe strada Toamnei exista retea de curent electric si retea de apa. Reteaua de canalizare si reteaua de gaze naturale sunt in curs de realizare. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre santurile si canalele colectoare, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii.

2.5. Probleme de mediu.

Fiind vorba de reglementarea unui teren pentru locuire cu functiuni complementare intr-o zona care potrivit P.U.G.-ului localitatii este o zona propusa de locuire cu functiuni complementare - nu sunt probleme speciale de mediu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluţia posibilă. Priorităţi.

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

3.2. Optimizarea relaţiilor în teritoriu

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

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

În ceea ce priveşte intravilanul localităţii, acesta nu se extinde deoarece toate parcelele studiate (propuse prin avizul de oportunitate) se afla in intravilan, astfel în raport cu cerinţele actuale conform P.U.G. se propune următoarele:

- prin P.U.Z. preliminar s-a studiat reglementarea unui teren (nr. cad. 53124) pentru locuire cu functiuni complementare, rezultand 1 parcela pentru locuire si 1 parcela pentru largire drum existent la profil de 12 m.

Totodata ca urmare a extinderii zonei de studiu si asupra terenurilor identificate cu nr. cadastral 60102 si 61229, s-au reglementat si aceste parcele si anume pentru functiunea de locuire.

Principala funcţiune propusă prin P.U.Z. este locuire cu functiuni complmentare (nr. cad. 53124) si locuire (nr. cad. 60102 si 61229).

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT:

P.O.T. = 0,0 % - P.O.T. propus prin P.U.G. – 25%

C.U.T. = 0,00 - C.U.T. propus prin P.U.G. – 0,75

BILANŢ TERITORIAL PROPUS – pt. toate cele 3 parcele studiate:

S constr. = max. 35% din suprafata terenului

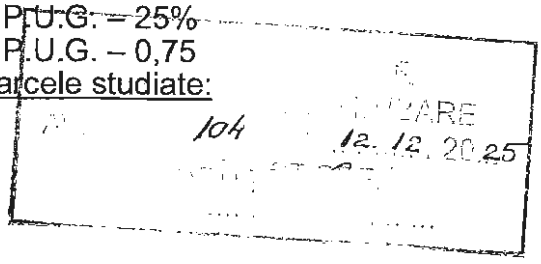
S desf. = max. 0,80 din suprafata terenului

S teren parcela: min. 500 mp

POT propus = 35.00%

CUT propus = 0,800

Zona verde = min. 20% din suprafaţa terenului



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

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

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată a construcţiilor şi suprafaţa terenului considerat).

Pentru terenul luat în studiu conform planşei 6U Reglementări urbanistice

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

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

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

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

- încadrarea în teritoriu
- situaţia existentă
- reglementări urbanistice
- regulament PUZ

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

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

JUD. BIHOR
...SPRE NESCHIMBARE
...104...DIN...12...12...2025
...ARHITECT ŞEF

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

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

I. DISPOZIŢII GENERALE

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

JUDEŢUL BIHOR
... DIN ...2025
ARHITECT ŞEF

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Prin P.U.Z. s-a propus reglementarea unui teren pentru locuire cu functiuni complementare, teren situat în intravilanul localitatii Paleu. Prin aceasta modificare, se impune schimbarea destinaţiei unor terenuri agricole (în cazul nostru teren ALTELE) din intravilan în vederea autorizării construcţiilor. Destinaţia acestor terenuri apare în planşa de Reglementări. Ocuparea terenului într-un mod raţional şi folosirea pentru o altă destinaţie se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local.

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

VIZ
VIZ

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

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

Problema depozitării rezidurilor menajere şi a deşeurilor va fi rezolvată de beneficiar prin amenajarea unui loc de colectare a gunoiului şi tot prin grija beneficiarului va fi asigurat şi transportul lui către groapa de gunoi – potrivit unui contract individual de transport gunoi cu o firma licentiata.

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

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

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

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

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acest acces este dispus în frontul stradal şi asigură accesul carosabil în incinta având lăţimea suficientă pentru a putea intra. Prin reglementarea propusa s-a largirea strazii Toamnei de la 8,80 m latime la 12,00 m latime. Accesul realizandu-se din strada Toamnei. Terenul pentru largirea strazii se propune a fi la dispozitia (a se dona) comunei Paleu.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pe strada Ardealului (DJ 767 F) se gaseste retea de current electric, retea de apa si retea de canalizare. Pe strada Toamnei există actualmente reţea de curent electric si retea de apa. Reteaua de canalizare si reteaua de gaze naturale sunt in curs de executie. Nu este cazul de a se extinde retelele existente deoarece acestea se gasesc pe strada in fata amplasamentului. Pana la punerea in functiune a retelei de canalizare se va realiza un rezervor vidanjabil etans, la care se va renunta dupa ce se va racordul la reteaua de canalizare. Referitor la canalizarea apelor din ploaie acestea momentan se scurg natural spre canalul colector, pana la realizarea infrastructurii in aceasta zona a localitatii.

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

Prin P.U.Z. nu a fost cazul de a se propune cai noi de acces. S-a propus doar largirea strazii Toamnei la un profil de 12,00 m. Ca urmarea amplasarea imprejmuirii la strada Toamnei se va realiza la 6,00 m di axul actual al strazii. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spaţii verzi plantate şi articolul referitoare la împrejmuiri. Deasemenea imprejmuirea va respecta HCL Paleu cu privire la realizarea imprejmuirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Unităţi si subunităţi funcţionale

Parcela studiata este in suprafata de 588 mp si este identificata cu nr. cadastral 53124. Din parcela circa 33 mp se vor dona Comunei Paleu in vederea largirii strazii Toamnei. Parcela se propune pentru reglementare pentru locuire cu functiuni compementare.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Utilizarea funcţională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări premise

- construcţie locuinta cu functiuni complementare (nr. cad. 53124) si locuinte (nr. cad. 50102 si 61229)

Utilizări permise cu condiţii:

- unităţi comerciale şi servicii, complementare functiunii de locuinte:

- pentru terenurile identificate cu nr. cad. 60102 si 61229 – pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. – cu obţinerea avizelor specific functiunii solicitate, respective studii de impact si aprobări de la autorităţile competente dupa caz.;
- pentru terenul identificat cu nr. cad. 53124 – fara documentatie de urbanism, cu respectarea Anexelor HG 525/1996 si a legislatiei in vigoare.

Utilizări interzise:

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

Înălţimea construcţiilor

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zona propusa de locuinre cu functiuni complementare nr. cad. 53124) si functione de locuire (nr. cad. 60102 si 61229);
- marimea lotului – min. 500 mp;
- front la stradă – min. 14 m;
- POT maxim – 35%;
- CUT maxim – 0,80;

...IHOR
...CHIMBARE
104 ...N.12..12..20.25
...ITE

- retragere la strada Toamnei (cad. 53124 si 61229) – min. 3,00 m de la aliniamentul propus, respectiv la 9,00 m din axul strazii Toamnei; aliniamentul fiind stabilit la 6,00 m din axul strazii; anexele P (garaj) pot fi amplasate la limita de proprietate inspre strada (retragere 0,00 m); in cazul in care garajul este inclus in casa retragerea la strada va fi de minim 6,00 m;
- retragere la strada Ardealului (DJ 767 F) – min. 20 m pt. cad. 60102 si 53124;
- retragere la strada situata la Sud-Est (pt. cad. 60102 si 61229) - minim 3,00 m de la aliniament propus, respectiv min. 7,50 m din axul respectivei strazi; aliniamentul fiind stability la 4,50 m din axul strazii; anexele P (garaj) pot fi amplasate la limita de proprietate inspre strada (retragere 0,00 m); in cazul in care garajul este inclus in casa retragerea la strada va fi de minim 6,00 m.
- retrageri laterale: pt. cad. 53124 si 60102 - min. 2,00 m, cu respectarea Codului Civil si OMS; iar pt. cad. 61229 - cu respectarea Codului Civil si OMS; anexele (regim de inaltime max. P) se pot amplasa cu respectarea Codului Civil;
- retragere spate – minim 6,00 m pentru cladirile principale si cu respectarea Codului Civil si OMS pentru anexa care va avea regim maxim de inaltime P;
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea OMS;
- parcaj obligatoriu pe lot – minim 1 loc/locuinţă in interiorul parcelei, si/sau garaj inclus in constructia principala; iar pentru functiunea complementara cu respectarea HG 525/1996 Anexa 5.
- înălţime gard perimetral, amplasare imprejmuire – cu respectarea HCL Paleu.

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

JUDEŢ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 104 DIN 12.12.2025
ARHITECT
.....

ÎNTOCMIT:
arh. Moldovan Cristian-Marius

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. – Reglementare teren pentru locuire cu functiuni complementare**
- Amplasament: intravilan com, Paleu, sat Paleu, nr. cadastral 53124, jud. Bihor
- Număr proiect: 11U/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: VAINA ATTILA-CSABA
- Proiectant: S.C. ARHIFORMA S.R.L. – arh. Moldovan Cristian-Marius

2. **Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.**

După aprobarea în Consiliul Local al comunei Paleu a prezentului P.U.Z., se vor face urmatoarele demersuri:

- operatiuni notariale si la O.C.P.I. de dezmembrare a terenului conform P.U.Z. aprobat, pt. largirea strazii;
- declaratie notariala de donatie a terenului pentru largirea drumului existent, si aprobarea donatiei prin HCL si trecerea acestuia in domeniul public al UAT Paleu;
- obtinere CU si mai apoi obtinere AC pentru construire;
- demersurile necesare, de catre un topograf, in vederea actualizarii datelor in Extrasul de Carte Funciara.

Toate lucrările menționate mai sus se vor executa din ~~fonduri private~~.

3. **Lucrari ce se vor executa din fonduri publice :**

intretinerea si modernizarea strazilor.

BIHOR
...HIMBARE
104 12.12.2025

Însușit:
VAINA Attila-Csaba

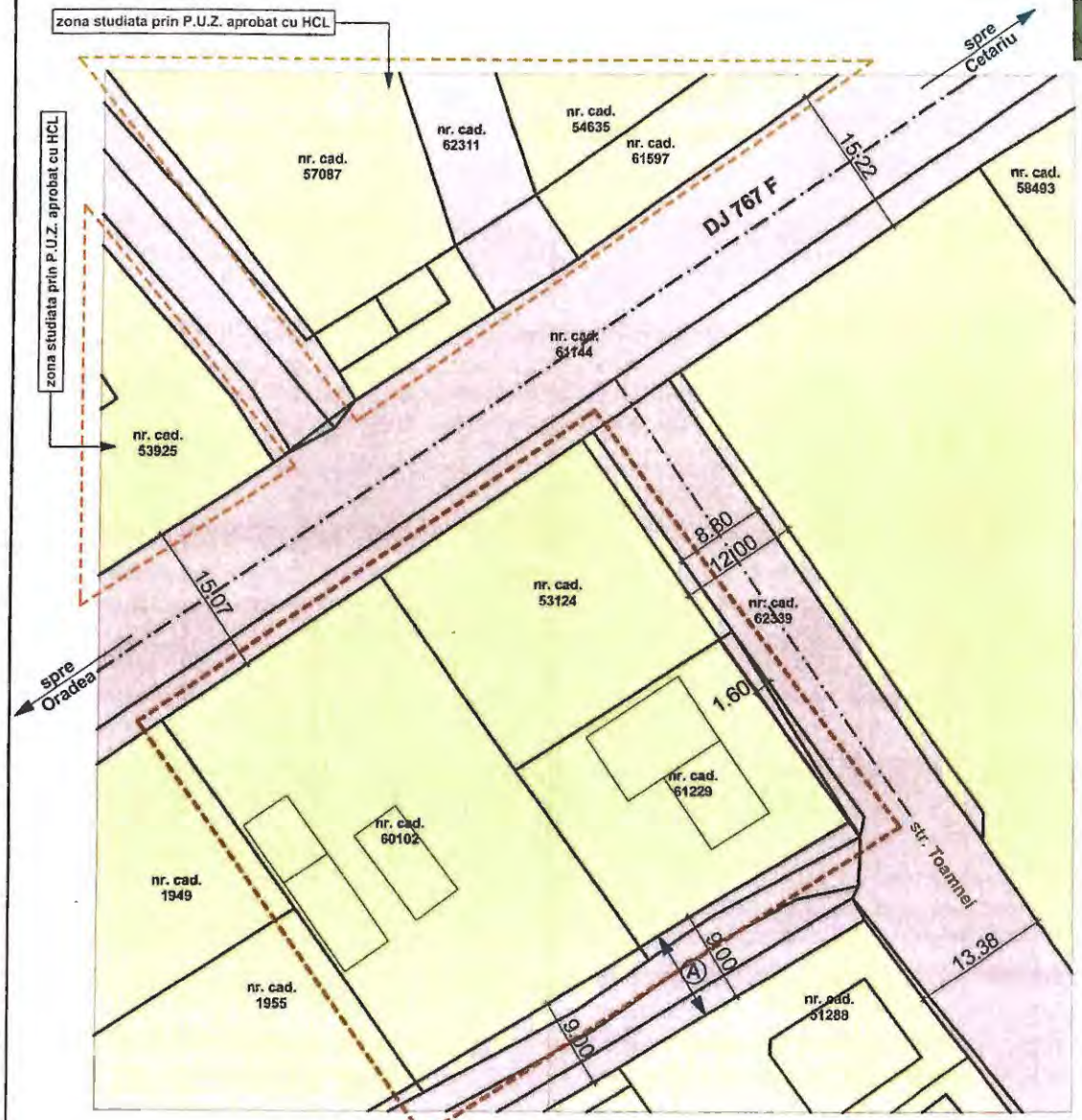
Întocmit:
arh. MOLDOVAN Cristian-Marius

ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Marius I.
MOLDOVAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

P.U.Z.

REGLEMENTARE TEREN
- LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -
sat PALEU - com. PALEU - jud. BIHOR - nr. cadastral 53124

PLAN URBANISTIC ZONAL
CIRCULATIA TERENURILOR



LEGENDA

- Limita perimetru studiat
- Limite de proprietati

FUNCTIUNI

- Terenuri proprietate privata
- Terenuri domeniu public
- Terenuri proprietate privata propuse spre donare domeniului public

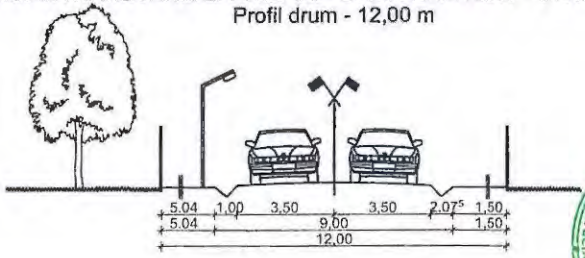
Suprafata terenului studiat : 2.500 mp

N

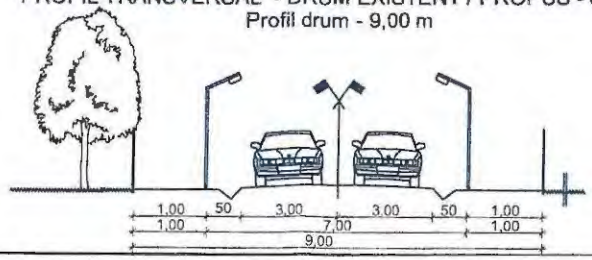
Nr. C.F. 53124
Nr. cadastral 53124
S. teren - 588 mp
S. teren ce se cedeaza domeniului public - cca. 33 mp
S. total teren proprietate privata dupa donare - 555 mp

OFICIUL BIHOR
... DE CARTE FUNCIARĂ
... 104 din 14.12.2025

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS - DRUM EXISTENT - STR. TOAMNEI
Profil drum - 12,00 m



PROFIL TRANSVERSAL - DRUM EXISTENT / PROPUS - STR. A
Profil drum - 9,00 m



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian Marius I. MOLDOVAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Proiectant: S.C. ARHIFORMA S.R.L. ORADEA, B-dul gen. Magheru Ghe. nr. 15 ap. 5, tel. 0724/365151, tel./fax 0359/455522		Beneficiar: VAINA ATTILA-CSABA Proiect: P.U.Z. - Reglementare teren - locuire cu functiuni complementare Adresa lucrare: nr. cadastral 53124 - sat PALEU - com. PALEU	Nr. Pr. 111/2024
Sef proiect	arh. Moldovan Cristian-Marius	Plansa: PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	Nr. Pl. 4/U
Proiectat	arh. Moldovan Cristian-Marius		
Desenat	arh. Moldovan Cristian-Marius	Scara: 1:500 Data: DEC 2024	