ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 101 din 02.06.2026
privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând raportul de specialitate nr. 4231 din 17.03.2026, referatul de aprobare nr. 8411 din 27.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8365 din 27.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 8270 din 26.05.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel prin care solicită reintroducerea în ședința Consiliului Local Paleu a proiectului privind INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 cu modificările mentionate in documentele atasate.

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 4954/27.03.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082"

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. (I), 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 INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 7,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr Crt	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	**2883 mp - 100 %** (dupa actualizare PAD)		
1.	LOT 1	**822 mp - 28.5%**	386 mp	Locuire
2.	LOT 2	**703 mp - 24.5%**	381 mp	Locuire
3.	LOT 3	**703 mp - 24.5%**	373 mp	Locuire
4.	LOT 4	**547 mp - 19%**		Cr (cai rutiere - privat
5.	LOT 5	**108 mp - 3.5%**		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1140 mp		

2.UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

3.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

6.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

7.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

10.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

11.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

12.IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

13.UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• **TELECOMUNICAŢII**

Sunt disponibile in zona.

• **ALIMENTARE CU CALDURA**

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

14.ACCESUL

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent, propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 108 m2, va fi destinata drumului pentru lărgire la profilul de 12m(drum public existent) , **LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat în suprafaţă de 547mp, reglementat la lăţimea de 7m.**

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

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

Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

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

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

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

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

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.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.101/02.06.2026			
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	02.06.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	02.06.2026	
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. 8365 din 27.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând cererea cu nr. 8270 din 26.05.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel prin care solicită reintroducerea în ședința Consiliului Local Paleu a proiectului privind INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 cu modificările mentionate in documentele atasate.

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, cu modificarile facute de catre beneficiar,în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 7,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr Crt.	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	**2883 mp** - 100 % (dupa actualizare PAD)		
1.	LOT 1	**822 mp** - 28.5%	386 mp	Locuire
2.	LOT 2	**703 mp** - 24.5%	381 mp	Locuire
3.	LOT 3	**703 mp** - 24.5%	373 mp	Locuire
4.	LOT 4	**547 mp** - 19%		Cr (cai rutiere - privat
5.	LOT 5	**108 mp** - 3.5%		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1140 mp		

2.UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

3.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

6.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

7.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

10.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

11.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

12.IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

13.UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAŢII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

14.ACCESUL

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent, propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 108 m2, va fi destinata drumului pentru lărgire la profilul de 12m(drum public existent) , **LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat în suprafaţă de 547mp, reglementat la lăţimea de 7m.**

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

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:
-Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea şi ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentaţii de urbanism;
-Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcţiilor şi retragerile faţă de limitele de proprietate;
-HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcţie de destinaţia construcţiei.

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 8411 din 27.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, documentație înaintată de beneficiar Păvăloaia Cătălin-Costel

Văzând cererea cu nr. 8270 din 26.05.2026 adresata de domnul Păvăloaia Cătălin-Costel prin care solicită reintroducerea în ședința Consiliului Local Paleu a proiectului privind INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082 cu modificările mentionate in documentele atasate.

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

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

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

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

APROB

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 63082, cu modificarile facute de catre beneficiar, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 7,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr Crt	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	**2883 mp** - 100 % (dupa actualizare PAD)		
1.	LOT 1	**822 mp** - 28.5%	386 mp	Locuire
2.	LOT 2	**703 mp** - 24.5%	381 mp	Locuire
3.	LOT 3	**703 mp** - 24.5%	373 mp	Locuire
4.	LOT 4	**547 mp** - 19%		Cr (cai rutiere - privat
5.	LOT 5	**108 mp** - 3.5%		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1140 mp		

2.UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

3.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

6.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

7.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a

clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

10.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

11.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

12.IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

13.UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAŢII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

14.ACCESUL

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent, propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . **In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 108 m2, va fi**

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

Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi.
Propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal:
Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea reţelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinţă iar o dată cu extinderea reţelei de canalizarea aceştia având obligaţia de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicaţii prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu. în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

Prezenta solicitare este fundamentată în baza prevederilor:
-Legea nr. 350/2001, care permite stabilirea şi ajustarea indicatorilor urbanistici prin documentaţii de urbanism;
-Regulamentul General de Urbanism, privind regulile de amplasare a construcţiilor şi retragerile faţă de limitele de proprietate;
-HGR nr. 525/1996 – Anexa 2, referitoare la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, în funcţie de destinaţia construcţiei.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9231 din 17.03.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63082**

Ca urmare a cererii cu nr. 3924 din 12.03.2026, adresate de **PAVALOAIA CATALIN - COSTEL** cu domiciliul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 63082** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 2877mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. Terenul luat in studiu se afla in intravilanul comunei Paleu , satul Paleu ,in partea nord-vestica a Comunei la granita cu UAT Biharia .Terenul are forma regulata in plan si are o suprafata de 2877 m^2 , pe teren nu exista nici o constructie si este liber de orice sarcini.

Ca zona functionala terenul se afla in UTR 4 PALEU – Zona L3 – ZONA DE LOCUINTE PROPUSA .Prin prezentul PUZ se doreste parcelarea si reglementarea parcelei in scopul construirii de locuinte.

Parcelele invecinate si afectate numarului cadastral 63082 , situat in comuna Paleu, Sat Paleu care a generat elaborarea planului urbanistic sunt urmatoarele:

- **NORD** – UAT Biharia;
- **VEST** – teren proprietate privata fara constructii – Nr.Cad.56504;
- **EST** – teren proprietate privata fara constructii - Nr.Topo 4224 ;
- **SUD** – Nr.Cad.56300 – Teren in proprietatea Comunei Paleu cu destinatia de drum – propus pentru reglementare profil la 12.00 m , drum de acces pentru parcela studiata;

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE: **1) PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL**, bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de C.F.**63082.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017), terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona L3.- se invecineaza pe latura NORDICA cu UAT BIHARIA

L3 - zona de locuințe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ

- **se admit autorizari de construcții noi cu înalțime max. 3 nivele (S+P+E)**
- **se permit cladiri 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**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9231....din.17.03.2026

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 interes 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

5. Utilități: terenul nu dispune de utilitatiexista posibilitatea de extindere de retele de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la rețeaua de distribuție gaz.. **EXTINDERILE SE VOR REALIZA PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.**

6. Circulatia: TERENUL identificat cu nr. C.F. /CAD 63082 NU ARE ACCES DIRECT LA UN DRUM PUBLIC SAU DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE. Exista o fasie de teren intre drum și terenul cu nr. Cad 63082. Terenul identificat cu nr. C.F. /CAD **63082** se invecineaza pe latura Sudica din nr. C.F/CAD 56300 domeniu public com.Paleu, categoria de folosință „DRUM"cu profil transversal de aprox. 4.00m.

- 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. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **63082**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Suprafața terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 6,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. Crt.	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	2877 mp - 100 %		
1.	LOT 1	882 mp - 30.5%	395 mp	Locuire
2.	LOT 2	705 mp - 24.5%	407 mp	Locuire
3.	LOT 3	705 mp - 24.5%	395 mp	Locuire
8.	LOT 4	482 mp - 17%		Cr (cai rutiere - privat
9.	LOT 5	103 mp - 3.5%		Cr (cai rutiere - drum comunal)
		1197 mp		

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
  Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 2.00m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

UTILITATILE

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAȚII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

ACCESUL: Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent , propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 103 m2 din parcelarea propusa , va fi destinata drumului.**LOTUL 4 terenul destinat drumului de acces la parcelele propuse va fi privat**

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.4231....din.17.03.2026

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Faţadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față 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 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 fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor 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 față a unui autoturism;

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

Art. 6 – Reglementarea suprafeței minime de teren

Pentru locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative, se va asigura o suprafață minimă de teren de 500 mp pentru ficcare unitate locativă.

Prezenta reglementare este stabilită în conformitate cu prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Regulamentul General de Urbanism, referitoare la condițiile de amplasare şi conformare a construcțiilor.

Art. 7 – Reglementarea profilului drumului privat

Se solicită modificarea profilului drumului privat de la 6,00 m la minimum 7,00 m, pentru a asigura condiții corespunzătoare de circulație, acces şi intervenție.

Această solicitare este fundamentată în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism, precum şi ale Ordinul nr. 49/1998, privind dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces, inclusiv pentru autospeciale de intervenție.

Art. 8 – Solicitare punct de vedere privind alimentarea cu energie electrică

În vederea analizării posibilității de alimentare cu energie electrică a investiției propuse, se solicită un punct de vedere din partea Distribuție Energie Electrică România.

În zona studiată există posturi de transformare, existând premisa racordării noilor consumatori prin extinderea rețelelor electrice de distribuție, în condițiile tehnice ce vor fi stabilite de operatorul de rețea.

Soluția de alimentare cu energie electrică, inclusiv puterea instalată necesară şi traseele de racordare, va fi stabilită ulterior, pe baza avizului tehnic de racordare (ATR) emis conform reglementărilor în vigoare.

Art. 9 – Solicitare actualizare plan de amplasament

Între terenul aflat în proprietatea beneficiarului şi limita de proprietate învecinată a fost identificată o fâşie de teren neînregistrată în sistemul de cadastru şi carte funciară.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.431...din.17.03.2026

În vederea clarificării situației juridice și a corelării cu realitatea din teren, se solicită actualizarea planului de amplasament și delimitare a imobilului, prin efectuarea măsurătorilor cadastrale și, după caz, integrarea acestei suprafețe în documentațiile cadastrale existente.

Art. 10 – 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.**

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr.**1710** din **12 Martie 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.

JUDEȚUL BIHOR
- Comuna PALEU -
Nr. 8270 Din 26 05 2026

Catre Primaria Comune Paleu

In atentia Domnului Primar si a Consiliului Local al Comunei Paleu

Subsemnatul , **Pavaloaia Catalin Costel** , cu domiciliul in

in calitate de proprietar al imobilului situat in comuna Paleu - Sat Paleu , identificat cu **nr.cad./C.f. 63082**, in calitate de initiator si beneficiar al PUZ-ului :**PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE situat in comuna Paleu , sat Paleu identificat cu nr.cad./C.f.63082** , prin prezenta solicit respectuos reintroducerea pe ordinea de zi a Consiliului Local al Comunei Paleu a documentatiei de urbanism pentru prima etapa – "Initiere PUZ " , in vederea analizarii si aprobarii acesteia prin Hotarare de Consiliu Local.

Va aduc la cunostinta faptul ca , impreuna cu proiectantul/arhitectul de specialitate , am analizat observatiile transmise de comisia de specialitate si am remediat deficientele semnalate .Toate completarile si modificarile realizate au fost integrate in noul dosar anexat prezentei cereri.

Data : 26.05.2026

Semnatura

Pavaloaia Catalin -Costel

DUPLICAT

DECLARATIE

------Subsemnatul, **PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL, CNP** domiciliat în identificat în calitate de proprietar al imobilului situat in Comuna Paleu, Sat Paleu, judetul Bihor, înscris in C.F. nr. 63082 Paleu, numar cadastral 63082, in natura teren intravilan in suprafata de 2.877 mp, dobandit cu titlu de cumparare, bun comun, întabulat cu încheierea nr. 174824/2024, initiator si beneficiar al PUZ-ului: parcelare teren pentru construire de locuinte situate in Comuna Paleu, Sat Paleu, identificat cu numar cadastral 63082, înscris în C.F. nr. 63082 Paleu, avand certificat de urbansim nr. 872 din 20.10.2025, cunoscând sancţiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declaraţii necorespunzătoare pe propria răspundere, declar următoarele:----------

------Imi asum raspunderea de a trage pe cheltuiala mea utilitatile necesare pentru parcelele nou create (loturile 1, 2, 3 si 4). ----------

------Dau prezenta declaraţie pentru a servi in fata autoritatilor competente. ----------

------In conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date (RGPD) si ale Legii notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, eu declarantul, declar ca sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal si colectarea acestor date în vederea instrumentarii /întocmirii cererii si actului notarial, iar informatiile vor putea fi introduse de notarul public in baza sa de date sub orice forma materiala (pe suport de hartie) si electronica.----------

------Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial PURDEA MARIANA, într-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si trei duplicate, din care unul va ramane in arhiva biroului notarial si doua exemplare au fost eliberate părtii.----------

DECLARANT,
S.S. PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL

BORDEROU

VOLUMUL I : PARTI SCRISE:

1. FOAIE DE TITLU
2. BORDEROU
3. CI BENEFICIAR
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR.872 din 20.10.2025
5. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 63082
6. EXTRAS DE PLAN CADASTRAL 63082
7. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI 63082

A. MEMORIU TEHNIC PUZ
B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ

VOLUMUL II : PARTI DESENATE:

1/U – PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Sc. 1:10000
2/U – PLAN DE SITUATIE – SITUATIE EXISTENTA	Sc. 1: 1000
3/U – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI	Sc. 1: 500
4/U – PLAN DE SITUATIE – CIRCULATIA TERENURILOR	Sc. 1: 1000
5/U – PLAN DE SITUATIE – RETELE EDILITARE	Sc. 1: 1000

Intocmit,
Stud.Arh.: NADABAN REMUS

S.C. ARCHIBET S.R.L. J5/998/2013 Oradea, Bihor, Romania





S.C. ARCHIBET S.R.L.
nr. rveg. J05/996/2013 c.u.i. 31847782
jud. Bihor, mun.Oradea, Str.Graurilor, nr.14
contact: 0751 098 283 nadaban.proiect@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

SOLICITANT:
PAVALOAIA CATALIN - COSTEL
Adresa : Judetul Bihor ,Com. PALEU ,Sat PALEU , Nr.Cad.63082 , Cf.Nr.63082
Reprezentant : Ing.Nadaban Remus , Arh.Urb.Szabo Ane-Marie
Tel./Fax :
Email :

FOAIE DE TITLU

BENEFICIAR :

PAVALOAIA CATALIN - COSTEL

LUCRARE : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Data intocmirii: MARTIE 2026

ELABORATOR : SC ARCHIBET SRL

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
5503
VALICEC Mircea Dan

RESPONSABILITATI : Sef proiect Arh.Valicec Mircea Dan

: Coordonator Urbanist Arh.SZABO-ANEMARIE

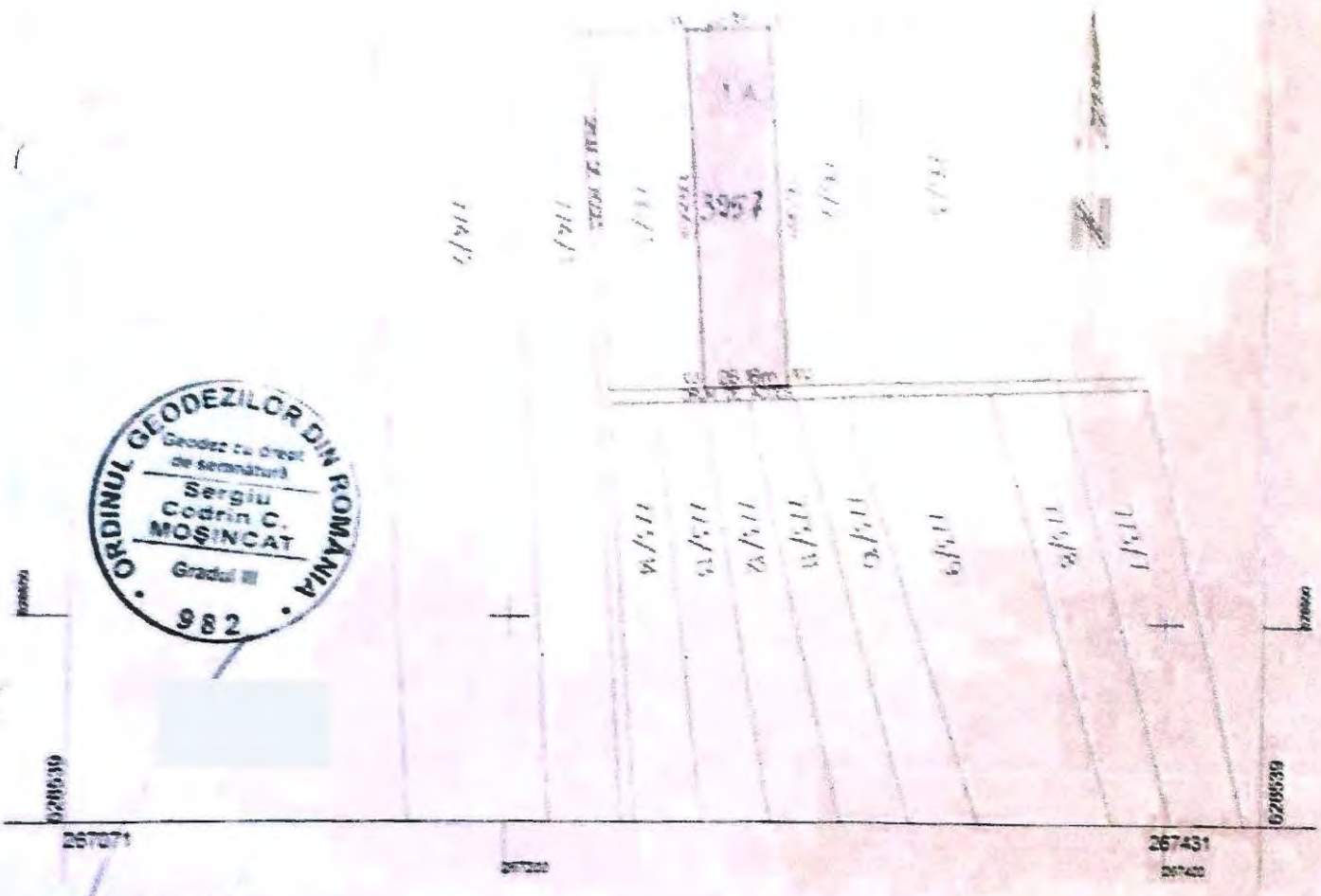
: Redactat/Intocmit : Stud.Arh. NADABAN REMUS

ARCHIBET S.R.L. J5/998/2013 Oradea-Bihor-Romania

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 2.000

Număr Cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
[illegible] Paleu	28[illegible] mp	Comuna Paleu, sat Paleu - EXTRAVILAN -
Carte Funciară nr.	Paleu	UAT PALEU



ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Sergiu Codrin C. MOȘINCAT
Gradul III
982

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	A	2877	2115	Marcat cu țăruși de lemn la colțuri
Total		--	--	--

B. Date referitoare la construcții			
Cod rând	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
Total	TEREN FĂRĂ CONSTRUCȚII		

INVENTAR DE COORDONATE			Executant: ing. *Sergiu Codrin* MOȘINCAT Data: 07.07.2008		O.C.P.I. Bihor
Sistem de proiecție Stereografică 1970					
Nr. Pct.	Nord	Est	Nr. Pct.	Y=m	X=m	Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date.
101	[illegible]	[illegible]	101	430781.132	267275.132	
102	[illegible]	[illegible]	102	430871.240	267283.228	
Suprafața totală măsurată = 2877 mp			Suprafața din acte = 2877 mp			

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A .OBILULUI

Scara 1: 1000

Numar cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63082	2883	Jud. Bihor, UAT Paleu, Loc. Oaleu, Intravilan

Nr .Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
63082	PALEU

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	2883	Teren partial imprejmuit intre punctele 10-15-14-13
TOTAL		2883	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafeta construita la sol	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2883 mp
Suprafata din act = 2877 mp

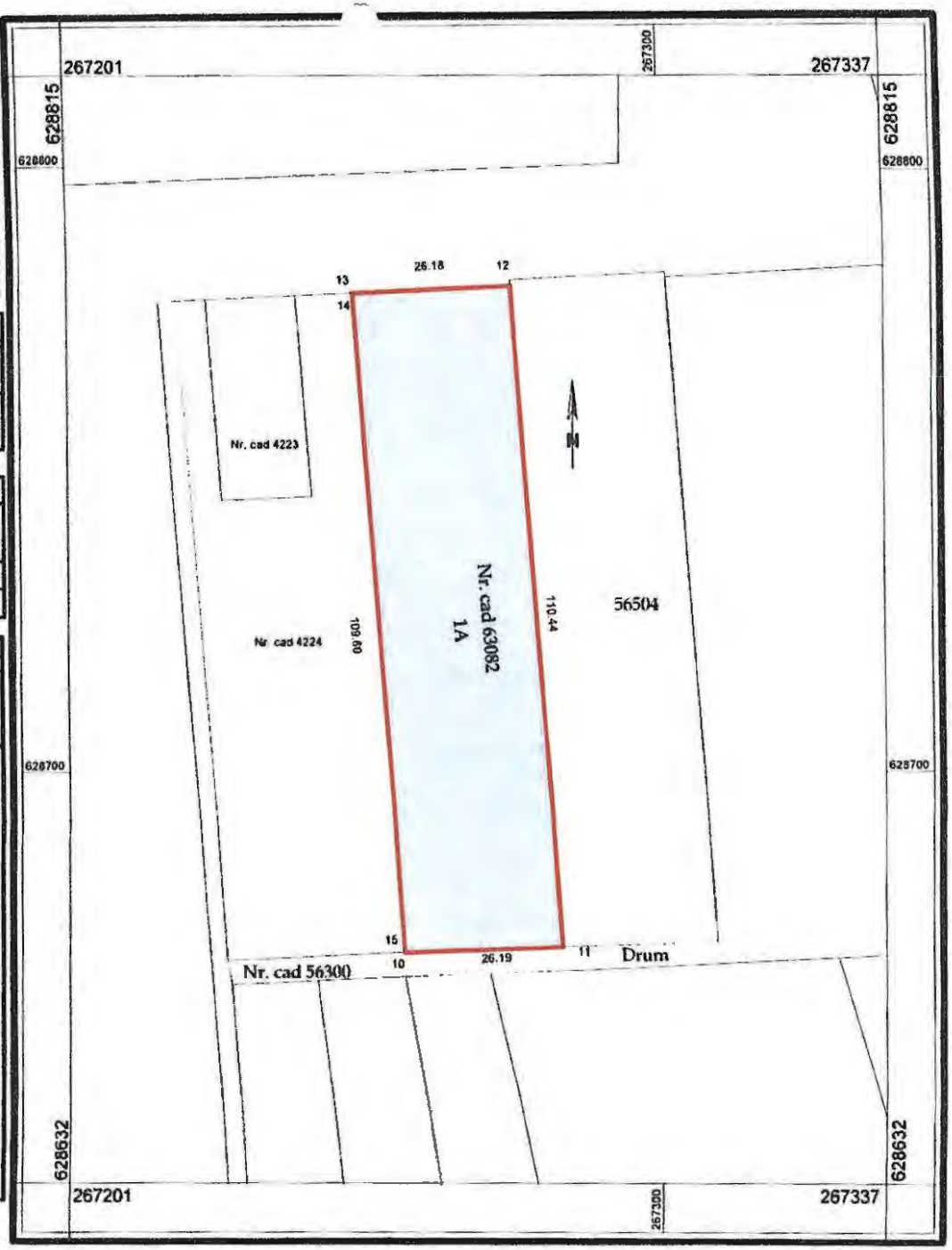
Executant: Ing. Tomuta Marius Ionica
Aut RO BH F nr. 0099/30.11.2010

MARIUS-IONICA TOMUTA

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: 12.03.2026

Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere 115869
Ziua 05
Luna 02
Anul 2026
Cod verificare
100192676554

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63082 Paleu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:850
Nr. topografic:710/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Paleu, Loc. Paleu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	63082	2.877	Teren neimprejmuit; Teren intravilan partial împrejmuit pe latura 10-14-13

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
174824 / 19/12/2024		
Act Notarial nr. Cvc aut.1986, din 18/12/2024 emis de Popa Carmen Teodora;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL**, casatorit, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/02/2026, 12:38

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Cod verificare
100195354367

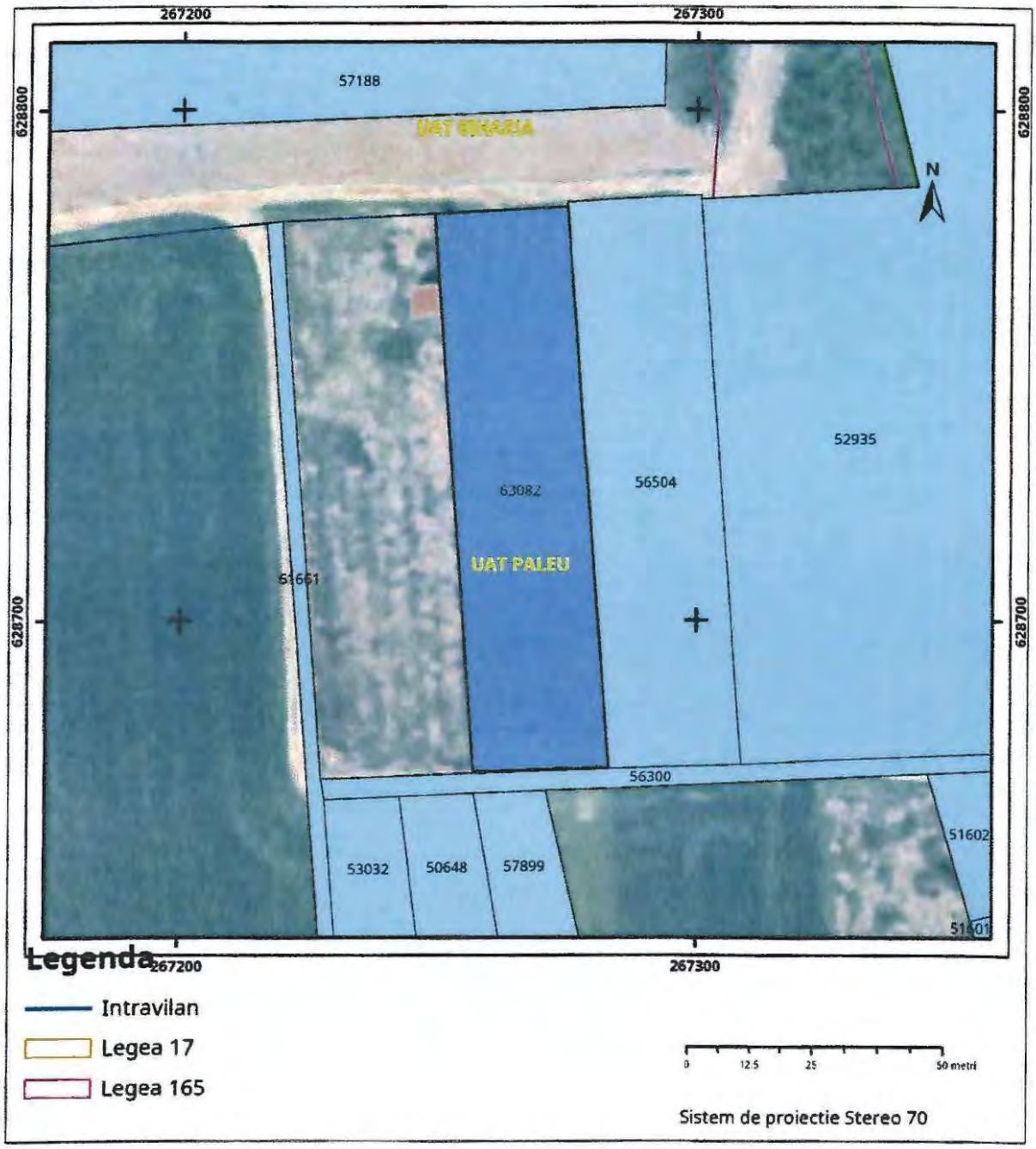
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **63082**, UAT Paleu / BIHOR, Loc. Paleu

Nr.cerere	146057
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Teren: 2.877 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 2877mp

Plan detaliu



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere 146056
Ziua 02
Luna 02
Anul 2026
Cod verificare
100195354358

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56300 Paleu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3924
Nr. topografic:811

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Paleu, Loc. Paleu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	56300	Din acte: 5.319 Masurata: 5.425	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60375 / 12/09/2008		
Act nr. HCL 33, din 25/08/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU (adeverinta nr.1860/2008 emisa de OCPI BIHOR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA PALEU**, domeniu public	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3924)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	21.688	17	18	1.001	18	19	24.378
19	20	15.7	20	21	8.306	21	22	25.099
22	23	25.57	23	24	26.712	24	25	13.699
25	26	14.034	26	27	24.829	27	28	4.579
28	29	4.528	29	30	23.291	30	31	34.769
31	32	36.095	32	33	53.294	33	34	29.437
34	35	29.803	35	36	72.933	36	37	104.437
37	38	174.553	38	39	7.05	39	40	127.939
40	41	32.877	41	42	66.71	42	43	126.804
43	44	31.98	44	45	4.0	45	46	67.624
46	47	67.624	47	48	67.612	48	49	120.281
49	50	15.02	50	51	30.004	51	52	14.937
52	53	22.316	53	54	124.871	54	55	29.052
55	56	317.073	56	57	61.557	57	58	25.751
58	59	26.186	59	60	29.5	60	1	4.082

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/02/2026, 07:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 14763 din 20.10.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 872 din 20.10.2025

În scopul: **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Ca urmare a cererii adresate de **PAVALOAIA CATALIN - COSTEL** cu domiciliul
înregistrată cu nr. 63082 din 02.10.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF-**63082** cu nr. Cadastral **63082.**

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) PĂVĂLOAIA CĂTĂLIN-COSTEL.** bun comun, cota actuala 1/1, conform extrasului de C.F.**63082.**

SERVITUȚII:
-nu are;
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 2877 mp. categoria de folosință „LIVADA", identificat cu nr. Cad **63082** inscris în C.F. **63082.**

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.

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

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

3. REGIMUL TEHNIC:
INFORMAȚII:
- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017), terenul este situat în UTR 4 PALEU., subzona I.3.- se invecinează pe latura NORDICA cu UAT BIHARIA

I.3 - zona de locuințe propusă, cu trama stradală reconstituită pe baza 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.
- suprafața parcele minim = 500 mp.
- front stradă - minim 14 metri

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICAREA 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.**
Utilizări permise – construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere.
Utilizări permise cu condiții
– sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes local, în zone de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apa, a liniilor electrice de înalta tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială.
Utilizări interzise
– construirea pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
– construirea unor unități poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice
UTILITĂȚI: **terenul nu dispune de utilitățiexista posibilitatea de extindere de retele de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă-CAO, gaz de la rețeaua de distribuție gaz. EXTINDERILE SE VOR REALIZA PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.**
CIRCULAȚIA.TERENUL identificat cu nr. C.F./CAD 63082 NU ARE ACCES DIRECT LA UN DRUM PUBLIC SAU DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE. Exista o fasie de teren între drum și terenul cu nr. Cad 63082. Terenul identificat cu nr. C.F./CAD **63082** se învecinează pe latura Sudica din nr. C.F/CAD 56300 domeniu public com.Paleu, categoria de folosință „DRUM"cu profil transversal de aprox. 4.00m.
- Pe nu amplasament nu există construcții.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în ureinea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind înștiințările.
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

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

4. OBLIGAȚIILE 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: 0259-414.590; Fax: 0259-406.588 E-mail: apm@apmbh.ro

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

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

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Actualizare documentatie cadastrala
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z. (etapa 1)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etapa 2)
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
■ Avize tehnic DEER
■ Avize tehnic CAO

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa RUR. Taxa Arh. Șef.

☐ Studiu geotehnic-etapa 2

☐ Expertiza Tehnica

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

REDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **17.40** lei, conform chitanței nr. **8769** din **02 Octombrie 2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

A.MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

1. GENERALITATI

1.1 DATE DE RECUNOŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**
- **AMPLASAMENT:** Com.PALEU , Sat PALEU, Nr.Cad. 63082 , Cf.Nr.63082 Paleu , jud. Bihor;
- **BENEFICIARI : PAVALOAIA CATALIN - COSTEL**
-
- **PROIECTANT GENERAL** : SC ARCHIBET SRL
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE** : Arh.Urb.Szabo Ane-Marie
- **DATA ELABORĂRII** : Martie 2026

1.2 OBIECTUL PUZ

Prezenta lucrare are in vedere parcelarea si reglementarea unui teren aflat in intravilanul comunei Paleu , sat Paleu in scopul construirii de Locuinte Unifamiliale , Familiale Semicolective cu maxim doua unitati locative si servicii cu acces public (servicii de proximitate) , pe o parcela aflata intr-o zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ .

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** şi Ghidul de aplicareal RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente **PUG-lui – HCL 11/2007 valabilitate prelungita prin HCL nr.47/23.05.2017** ;
- **Legea nr. 50/1991-** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul , modificata.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul comunei Paleu , satul Paleu ,in partea nord-vestica a Comunei la granita cu UAT Biharia .Terenul are forma regulata in plan si are o suprafata de 2877 m^2 initial si 2883 m^2 dupa actualizarea panului de amplsament , pe teren nu exista nici o constructie si este liber de orice sarcini.

Ca zona functionala terenul se afla in UTR 4 PALEU – Zona L3 – ZONA DE LOCUINTE PROPUSA .Prin prezentul PUZ se doreste parcelarea si reglementarea parcelei in scopul construirii de locuinte.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ,VECINATATI SI TIPUL DE PROPRIETATE

Obiectivul studiat este situat In Localitatea Paleu , Sat Paleu , Judetul Bihor,C.f.nr.63082, Nr.cad. 63082 , pe parcela aflata in proprietatea lui **PAVALOAIA CATALIN – COSTEL** conform actelor de proprietate anexate.

Conform PUG – ului aprobat prin HCL PALEU terenul este situat in **intravilan arabil (zona de locuinte – L3).**

Regimul Economic:

Teren folosinta actuala : Arabil intravilan ;

Destinatia : Curti Constructii ;

Rangul localitatii IV – resedinta de comuna , conform pct f/alin.2 art 2 Legea 351 Privind planul de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati.

Servituti – Nu are

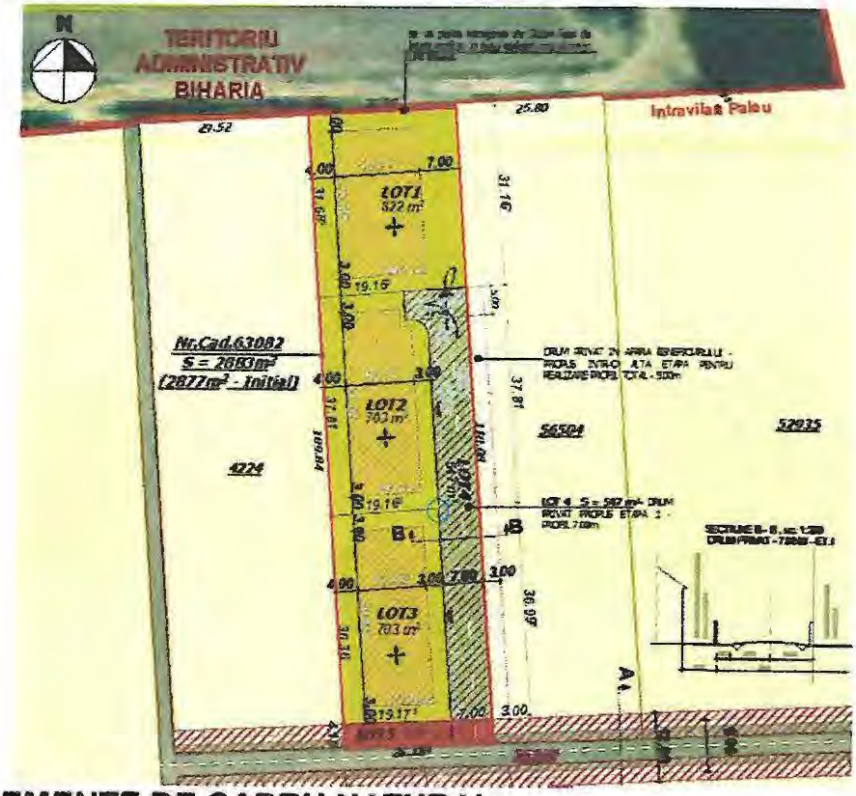
Zona de servitute aeronautica (HCL nr.121 din 25.05.2023)

Interdictie temporara de construire pana la intocmire PUD sau PUZ.

Suprafata teren 2877 mp liber de sarcini.Se propune reglementarea terenului in vederea parcelarii , reglemetarii si construirii de Locuinte .

Parcelele invecinate si afectate numarului cadastral 63082 , situat in comuna Paleu, Sat Paleu care a generat elaborarea planului urbanistic sunt urmatoarele:

- **NORD** – UAT Biharia;
- **VEST** – teren proprietate privata fara constructii – Nr.Cad.56504;
- **EST** – teren proprietate privata fara constructii - Nr.Topo 4224 ;
- **SUD** – Nr.Cad.56300 – Teren in proprietatea Comunei Paleu cu destinatia de drum – propus pentru reglementare profil la 12.00 m , drum de acces pentru parcela studiata;



2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Relieful comunei Paleu este caracterizat de prezenţa teraselor. Prin poziţionare, Comuna Paleu are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanţei vestice a circulaţiei maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configuraţia reliefului de pe teritoriul administrativ al Comunei Paleu, precum şi cel din jur imprimă climei unele particularităţi cu caracter local. Nota climatică generală a Comunei Paleu este dată de interacţiunea dintre principalii factori climatici.

Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2 °C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3 °C faţă de minima absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9 °C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,6 °C faţă de maxima absolută la nivelul României.

Conform studiului geotehnic intocmit de S.C. RALGEO CONSTRUCT S.R.L., terenul studiat prezinta stabilitate naturala buna si nu este expus inundatiilor. Apa subterana nu a fost identificata in cadrul lucrarilor geotehnice executate care s-au desfasurat pana la o adancime de -6.00m. Adâncimea de fundare se recomanda la -1,20 m fata de cota actuala a terenului cu armarea obligatorie a fundatiilor atat la partea inferioara cat si la partea superioara.Pentru a asigura functionalitatea corespunzatoare a constructiei din amplasament și siguranța în exploatare se vor realiza masurile constructive date in studiul Geotehnic.

2.4. REGIM JURIDIC

Conform zonei functionale - terenul se afla in intravilanul comunei Paleu intr-o zona de Locuinte in curs de dezvoltare , actual cu terenuri deopotriva utilizate pentru Locuire cat si terenuri agricole .

Dreptul de proprietate – Proprietate privata Pavaloaia Catalin - Costel.

2.5. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Constructiile propuse pe terenul studiat se vor incadra in clasa de importanta IV, normativului P100 din 2006, categoria de importanta D conform HG766/1997, iar in functie de caracteristicile geo – fizice ale terenului,se gaseste in zona seismica "E", cu valoarea coeficientului seismic Ks = 0,15 si perioadade colt Tc = 0,7 sec.

2.6.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit din zona este format din cladiri cu regim de inaltime Parter , P+E , P+M, cu destinatia de Locuinte Familiale in cea mai mare parte.

2.7.CIRCULATIA

Căile de comunicaţie - situaţia existentă

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent , propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 108 m2 din parcelarea propusa , va fi destinata drumului.

Din Lot-ul 5 (drum public)se va face accesul pe LOT-ul 4 – drum privat cu latimea de 7.00 m care va deservi parceleleor nou create LOT 1,2,3.Drumul privat LOT4 are o suprafata de 547 m2 , si este prevazut la capat cu intoarcere in T cu dimensiunile de 5.00 x 11.00m

2.8 OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul identificat cu Nr.Cad.63082 nu exista nici o constructie , acesta fiind liber de orice sarcini.

POT existent 0% ; CUT existent 0.

2.9 ECHIPARE EDILITARA

TERENUL NU DISPUNE DE UTILITATI – EXISTA POSIBILITATEA DE EXITNDERE RETELE – Care se vor realiza prin grija proprietarului si initiatorului PUZ-ului PAVALOAIA CATALIN - COSTEL.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Prin racord la reteaua publica de apa existenta in zona – in momentul extinderii acestaia , iar pana atunci , ca masura provizorie prin fantana proprie sau Put forat.

•CANALIZAREA

Prin racord la retea de canalizare proprie prin fose septice ecologice,pana la extinderea retelei de canalizare a comunei.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona exista posturi de transformare de la care se vor putea racorda prin extindere si constructiile noi propuse .

• TELECOMUNICAŢII

Sunt disponibile in zona.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica.Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor sau a pompelor de caldura ,in zona neexistand retea de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a companiei RER. Deseurile se vor depozita in pubele inchise pe o platforma betonata in incinta studiata si se vor ridica periodic de firma de salubritate in baza unui contract.

2.10 PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.11 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Suprafaţa terenului studiat este de 2877 mp si se propune parcelarea acestuia in 5 loturi – 3 Loturi pentru construire de locuinte si 2 loturi pentru Drum , unul pentru realizarea profilului stradal de 12 m de acces si inca un lot pentru drumul privat cu latime in aceasta etapa de 7,00 m ce va deservi cele 3 loturi propuse.

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. Crt	PARCELA	SUPRAFATA (mp)	Suprafata construibila a fiecarei parcele	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	2883 mp - 100 % (dupa actualizare PAD)		
1.	LOT 1	822 mp - 28.5%	386 mp	Locuire
2.	LOT 2	703 mp - 24.5%	381 mp	Locuire
3.	LOT 3	703 mp - 24.5%	373 mp	Locuire
4.	LOT 4	547 mp - 19%		Cf (cai rutiere - privat)
5.	LOT 5	108 mp - 3.5%		Cf (cai rutiere - drum comunal)
		1140 mp		

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare pe terenurile studiate , elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

3.2PREVEDERILE PUG

Conform PUG Paleu (HCL nr.11 /27.02.2007 , valabilitate prelungita prin HCL nr.47 / 23.05.2017) terenul este situat in UTR 4 Paleu , subzona L3 – se invecineaza pe latura nordica cu UAT Biharia.

L3 – zona de locuinte propusa , cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

- Se admit autorizari de constructii noi cu inaltimea max.3 nivele (S+P+E)
- Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
- POT maxim = 25% , CUT max = 0.75
- Suprafata parcele minim = 500 m
- Front strada minim - 14 m
- Utilizari permise – constructii de locuinte unifamiliale , servicii , comert cu caracter local , recreere.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural şi nu există elemente speciale care să fie puse în valoare.

3.4 AMENAJARI RUTIERE

Terenul se afla perpendicular pe drumului comunal identificat cu Nr.Cad.56300 ,in partea de sud a terenului ,cu latime variabila 4-6m , iar in zona studiata cu latime de 4.06 m,drum de pamant in prezent , propus pentru reglementare la 12 m conform PUG in vigoare . In acest sens Lot-ul 5 cu suprafata de 108 m2 din parcelarea propusa , va fi destinata drumului.

Terenul de acces identificat cu nr.cad.56300 este accesibil din drumul Judetean DJ 767 F conform extrasului de carte funciara 56300 atasat.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE DEZVOLTARE

Zonificarea funcțională este prezentată în planșa "U.03.–Reglementări".
Reglementari conform zona functionala UTR4 - L3

UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)
- Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00m pe fiecare latura. .In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior,
intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

In zona studiata nu vor exista constructii care sa genereze poluare fonica, poluare pentru apa, aer sol.

Pentru construcţii vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, propunandu-se prin prezenta documentatie ca sa fie asigurata o suprafata minima de spatii verzi din suprafata parcelei. Toate constructiile vor fi racordate la reteaua tehnico-edilitara existenta . Se va putea de asemenea ca utilitatile sa fie realizate si individual cu fosa septica, pana la extinderea retelei tehnico-edilitare. Pentru zona studiata, in faza de proiectare ulterioara, se vor respecta pentru circulatiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcţionale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcţionale din zona studiate. Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulaţiei - funcţiunea principală din zona studiată.

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:
- stabileşte regimul de aliniere al construcţiilor
- stabileşte regimul de înălţime maxim
- stabileşte amplasamentele pentru construcţii noi
- stabileşte procentul de ocupare maxim şi coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălţime.

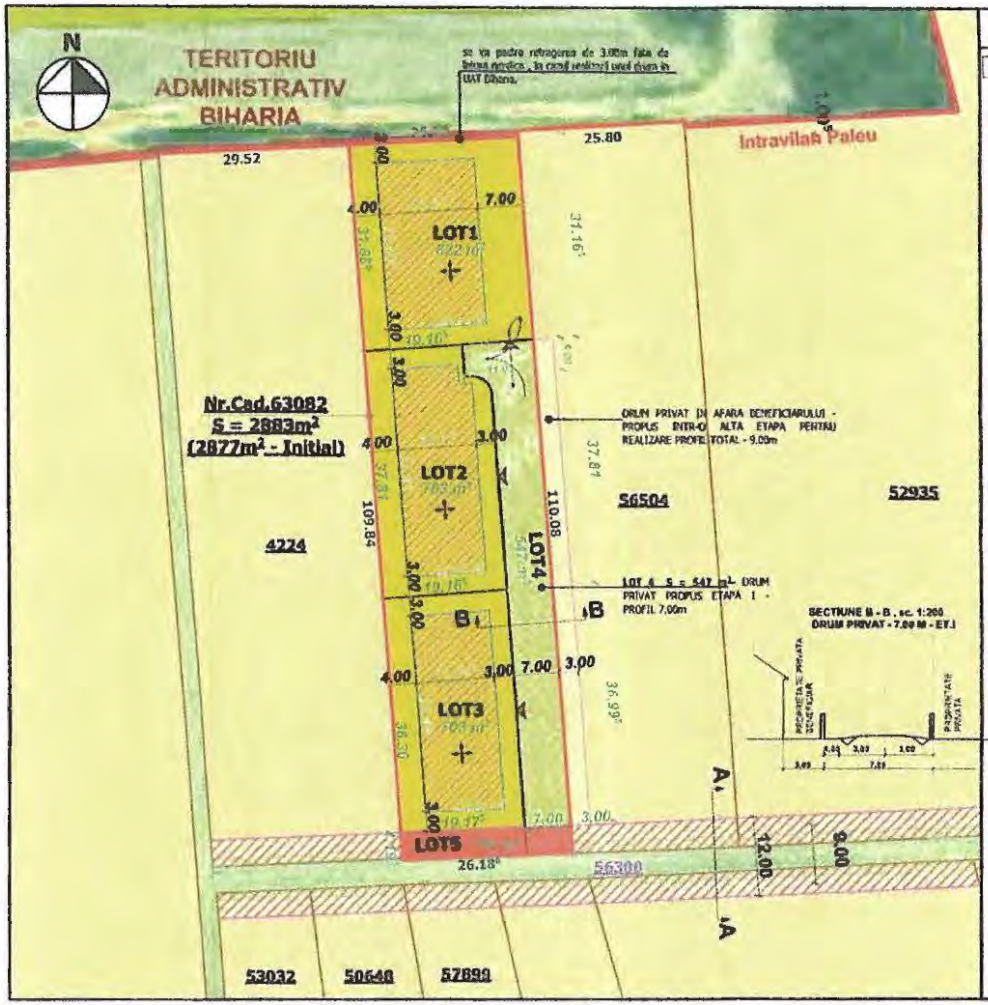
Planul urbanistic zonal cuprinde şi Regulamentul de urbanism care explică şi detaliază sub forma unor prescripţii (permisiuni - restricţii) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condiţiile materializării propunerilor.

Dupa avizarea de către toţi factorii locali , planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al comunei PALEU. Planul urbanistic zonal şi Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administraţiei locale şi diverşilor solicitanţi ai autorizaţiilor de construire.

Intocmit,
Arh.Urb.SZABO ANE-MARIE

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI

SCARA 1:500



Legenda:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN - EXTRAVILAN
- SUBZONA L3 - LOCUIRE + GOTARI COMPLEMENTARE
- LIMITE DE PROPRIETATE
- 1.TEREN GENERATOR PUZ Nr.Cad.63082 , Cf.Nr.63082 S=2877 m²(initial - 2883 m²- dupa actualizarea planului de amplasament - INTRAVILAN PROPUS PENTRU PARCELARE IN 5 LOTURI
  - LOT 1 - 822 m²
  - LOT 2 - 703 m²
  - LOT 3 - 703 m²
  - LOT 4 - 549 m²- Drum privat Ef.I - 7.00m (2 benzi x3.00m + 1.00m trotuar - pentru zona rezidentiala cu limitare viteza la 10km/h)
  - LOT 5 - 100 m²- acces Drum public - 12.00 m
- ZONA PROPUSA IMPLANTARE CSTR. — DIRECTIE COAME
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE (nr.cad.56300 - DRUM DE ACCES) cu PROFIL EXISTENT VARIABIL PROPUS PENTRU LARGIRE LA 12.00 M
- LOT 5 S = 100 m² - TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE PROFIL DE 12.00m
- LOT 4 S = 547 m²- DRUM PRIVAT PROPUS ETAPA I - PROFIL 7.00m
- DRUM PRIVAT IN AFARA BENEFICIARULUI - PROPUS INTR-O ALTA ETAPA PENTRU REALIZARE PROFIL TOTAL - 9.00m
- TEREN IN AFARA BENEFICIARULUI PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE PROFIL DE 12.00m
- ACCES AUTO SI PIETONAL INCINTA STUDIATA

TABEL MISCARE PARCELARA

Nr. crt.	AMPLASAMENT	SUPRAFATA (mp)	Coeficient constructibilitate / Regim POT/CUT	FUNCTIUNE
	TEREN INITIAL Cad.63083	2883 mp - 100 % (din acestea 2703)		
1.	LOT 1	822 mp - 28.5%	500 mp	Locuire
2.	LOT 2	703 mp - 24.5%	703 mp	Locuire
3.	LOT 3	703 mp - 24.5%	373 mp	Locuire
4.	LOT 4	547 mp - 19%		Circulatie + privat
5.	LOT 5	100 mp - 3.5%		Circulatie - acces comunal
			1449 mp	

Reglementari conform zona functionala UTR4 - L3

UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje (ingerit,impreuna cu platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)

Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert cu-detail

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare de climatizare de racoritare pentru de salubritate, cu conditia ca ele sa functioneze astfel incat sa produca un nivel de zgomot care sa nu depaseasca limitele nivelul admis pentru zonele protejate.

AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa cu retragere fata de alinieament sau o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru lotizarile de tip LOT 3n, retragerea de 3.00 m se va realiza pentru toate loturile alaturate.La nivel de pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de limita noua , in caz ca realizam acest drum in UAT Bihareu

Garajele se vor retrage cu minimum 6.00 m de la alinieament, pentru a permite parcarea pe fata a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00m pe fiecare latura cu vederea asigurarii unui spatiu adecvat pentru parcare fie sub cornise pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici de cea aratata acest retrageri si accesul direct pentru a se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe izolate , filtroare , pavilioane , si poate pentru umbrele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe izolate , filtroare , pavilioane , si poate pentru umbrele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELASI PARCELA:

In cazul construirii pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

- POT MAXIM - 35 %
- CUT MAXIM - 0.90

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de inaltime maxim admis este de tip parter cu eventuri supraetajate partial - etaj fractionat, mansarda cu nivelul sau ultimul - pentru a minimaliza nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi nu mai mica cu egala cu 3,50 m fata de planul fatadei spre strada - spatiul public - Teritoriul regimul de inaltime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

Dn-P-E1-M (Sol-P-E1-R, D-P-M, D-P-R (reconstituirile parcelelor S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras - desfășurat mansardă admisă cu fatadă), mansarda cu fatada aparenta sau la ultimul nivel retras, in general cel mai inalt, nu va depăși 3/4 din lățimea străzii admise a clădirilor, exceptând cazurile justificate sau în cazul clădirilor cu colț, nu va depăși 12 m.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol/ natural vor ocupa minimum 20% in cazul parcelelor comune si minimum 30% in cazul parcelelor de colt si vor cuprinde exclusiv vegetatie (pomi, arbori si flori).

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, existente sau documentații de urbanism aprobate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - numar un loc de parcare in urmatoarele Pentru sere cu locuri de parcare conform HG525

IMPREJMUIRI:

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60cm și restul transparent realizate din parii, panouri sau alte elemente similare care permită vizibilitatea în ambele direcții și perpendicular asupra circulației pietonale cu o înălțime de 2.50m împrejmuirile vor putea fi dublate de gărduri vii.Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2.00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.Portile nu pot depăși înălțimea gardului și vor deschide spre interiorul parcelei.

VERIFICATOR				Existent	Referat/ expertiza/ nr.data
EXPERT					
S.C. ARCHIBET S.R.L.				Beneficiar: PAVALOIU ALEXELIN - COSTEL	Proiect 447/2026
				Amplasament : Com.PALTIN ,Sat PALTIN , Nr. , Nr.cad.63082 , Nr.CF 63082 , Jud.Bihor	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara	Titlu proiect: PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE	Volum I: Memoriu general
PROIECTAT	arh.Velcsov Marcel Dan				
COORDONATOR URBANISM	arh.arh.Szabo Ana-Maria		Data:	Titlu plansa :Plan de Situatie-Situatie Propusa - REGLEMENTARI	Nr.plansa: 3/7
ARHITECHT	arh.arh.Szabo Ana-Maria				

DATE DE CONTACT ALE PROIECTANTULUI :

Proiectant general : SC ARCHIBET SRL – Sef Proiect : Arh. Valicec Mircea Dan;

Urbanist : Arh.SZABO ANE-MARIE
Desenat : Stud.Arh.Nadaban Remus

Adresa de contact : Mun.Oradea , Strada Graurilor , Nr.14

Mail de contact :

Persoana de contact

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

- **DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**
- **AMPLASAMENT:** Com.PALEU , Sat PALEU , Nr.Cad. 63082 , Cf.Nr.63082 PALEU , jud. Bihor;
- **BENEFICIARI : PAVALOAIA CATALIN COSTEL**
-
- **PROIECTANT GENERAL** : SC ARCHIBET SRL
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE** : Arh.Urb.Szabo Ane-Marie
- **DATA ELABORĂRII** : IANUARIE 2026

Dispozitii generale:

1. Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe pentru parcela care a generat PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** și Ghidul de aplicareal RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente **PUG-lui – HCL 11/2007 prelungit cu HCL nr.47 /23.05.2017** ;

• **Legea nr. 50/1991-** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

• **Ordinul M.T.C.T. nr.** 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare;

• **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul , modificata.

3.Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

3 . Utilizare functionala
- utilizari admise;
- utilizari interzise;
4. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor
- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- accese carosabile;
- inaltimea constructiilor;
- spatii verzi si plantate;
- imprejmuiri
5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
- coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplica pe terenul care a generat P.U.Z. astfel:

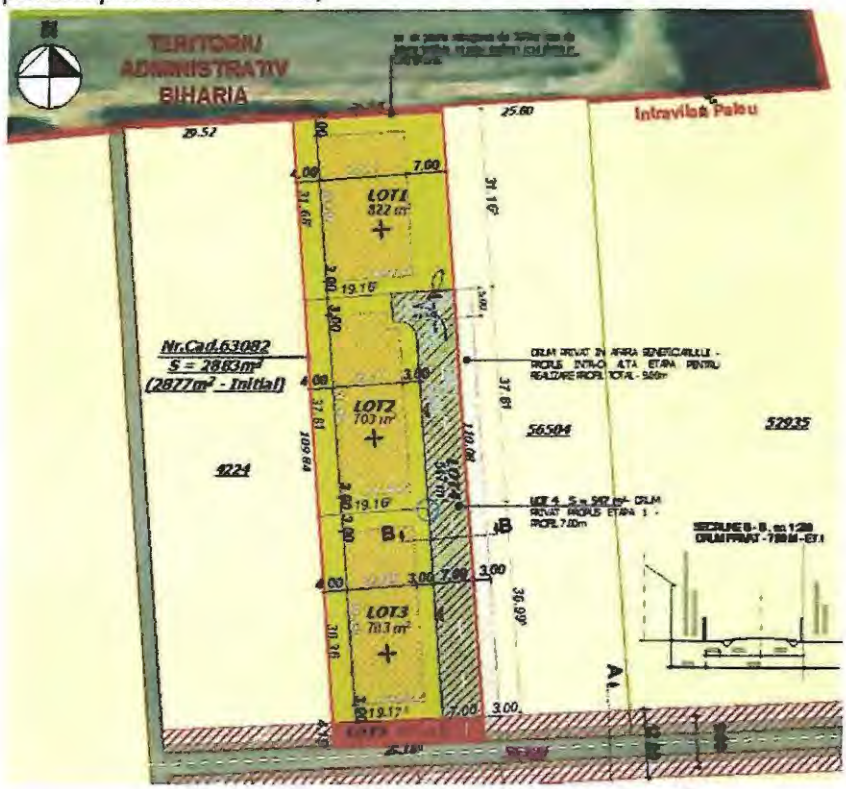
Obiectivul studiat este situat In Localitatea Paleu , Sat Paleu , Judetul Bihor,C.f.nr.63082, Nr.cad. 63082 , pe parcela aflata in proprietatea lui **PAVALOAIA CATALIN - COSTEL** conform actelor de proprietate anexate.

Conform PUG Paleu (HCL nr.11 /27.02.2007 , valabilitate prelungita prin HCL nr.47 / 23.05.2017) terenul este situat in UTR 4 Paleu , subzona L3 – se invecineaza pe latura nordica cu UAT Biharia.

L3 – zona de locuinte propusa , cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.

Parcelele invecinate si afectate numarului cadastral 63082 , situat in comuna Paleu, Sat Paleu care a generat elaborarea planului urbanistic sunt urmatoarele:

- **NORD** – UAT Biharia;
- **VEST** – teren proprietate privata fara constructii – Nr.Cad.56504;
- **EST** – teren proprietate privata fara constructii - Nr.Topo 4224 ;
- **SUD** – Nr.Cad.56300 – Teren in proprietatea Comunei Paleu cu destinatia de drum – propus pentru reglementare profil la 12.00 m , drum de acces pentru parcela studiata;



2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Nu există studii de fundamentare pe terenul studiat elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

TITLUL 2. PRESCRIPTII PROPUSE LA NIVEL DE ZONA

3. UTILIZARE FUNCTIONALA :

Zonificarea funcțională este prezentată în planșa "U.03.–Reglementări".
Reglementari conform zona functionala UTR4 - L3

UTILIZARI ADMISE - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE

- **Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora , garaje filigorii,imprejmuiri(platforme carosabile si pietonale , amenajari exterioare)**

- **Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative.**

- **Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en-detail.**

  - **Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:**
    (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
    (b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp;
    (c) să implice maximum 5 persoane;
    (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
    (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
    (f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
    (g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.
  - **Servicii profesionale sau manufacturiere , prestate de proprietari/ocupanti numai in paralel cu locuirea , cu urmatoarele conditii :**

(a) să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;

(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane:

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Sunt interzise amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

AMPLASAREA CLADIRILOR

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Constructiile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3.00m.Pentru loturile de colt (LOT 3), retragerea de 3.00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.La fel si pentru LOT1 - se va pastra retragerea de 3.00m fata de latura nordica , in cazul realizarii unui drum in UAT Biharia.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA FATA DE MEJDIILE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta de minim 3.00 m pe fiecare latura.In caz contrar pentru amplasarea cladirilor principale la distante mai mici se va obtine acord notarial al vecinilor direct afectati si se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de

securitate la Incendiu.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limitele laterale de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cladirile principale se vor retrage de la limita posterioara cu o distanta de minim 4.00 m.Se pot amplasa cladiri anexe (garaje , filigorii , pavilioane , depozit pentru uneltele de gradina) pe limita posterioara de proprietate cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda asigurarea unei distante minime egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.Se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR:

POT MAXIM : 35 %
CUT MAXIM : 0.90

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj +mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.-Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.-Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior,
intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi minimum 20% în cazul parcelelor de colţ şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituire prin documentatii de urbanism aprobate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor realiza in interiorul parcelelor - minim un loc de parcare in incinta.Pentru servicii locuri de parcare conform HG525.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj ,metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor ca fi de **2.50m**.Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2,00 m** inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Intocmit,
Arh.Urb. Szabo Ane-Marie