ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 102 din 02.06.2026
privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae

Văzând raportul de specialitate nr. 5470 din 03.04.2026, referatul de aprobare nr. 5842 din 14.04.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 5843 din 14.04.2026

Având în vedere cererea cu nr. 5105 din 31.03.2026 adresata de domnul Pop Sorin Nicolae privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523.REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 5844/14.04.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea P.U.Z. – REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367 55523"

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 în administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare,

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă "(dl Pantea Ovidiu-George) si 0 voturi „abținere" din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă P.U.Z. – REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM în judetul Bihor, comun PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, în felul următor:

I. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servici cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

2.REGLEMENTARI :

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servicii cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; *

regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

Indici urbanistici: pentru locuire - POTmax = 30%; CUTmax= 0.9; pentru servicii - POTmax = 40%.

CUTmax =1; spatii verzi minim 10% din parcela retrageri fata de aliniament: minim 3.00m; pentru parcela de colt retragerea de la aliniament se face pt. ambele strazi min. 4.00m; retrageri fata de limitele laterale ale parcelei: minim 2.00m cu respectarea Codului civil; retrageri fata de limita posterioara: minim 5.00m; atât retragerile laterale cât si cele posterioare vor respecta prevederile

Normelor de igiena si sănatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul 119/2014, cu modificările si completarile ulterioare; garajele se vor retrage de la aliniament min.6.00m;

amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela: cu respectarea Normelor aprobate prin OMS 119/2014, cu asigurarea distantei minime pentru interventiile în caz de incendiu; anexe gospodaresti:

amplasare cu respectarea Codului civil pt. regim de înaltime P. Smax = 40,00mp; Hmax= 3.00m;

împreimuiri: spre spatiul public vor fi transparente / semitransparente, Hmax = 2,00m; spre vecinatat i vor fi opace/transparente; strict in incinta, cu respectarea HCL Paleu nr. 48/2021;

3. ACCESE:

Acces la parcele din drumul public cad. 59604 cu profil propus de 9,00m; se vor ceda 283mp pentru largirea profilului strazilor la 9,00m; parcaje; se vor asigura locuri de parcare strict în interiorul parcelei; min. 1 loc/ parcela pentru locuinte;

4. UTILITATI :

Echipare tehnico-edilitara: asigurarea utilitatilor se va face în sistem individual, iar dupa extinderea retele lor în zona se vor face bransamente/racorduri; se propune extinderea retelei de energie electrica (subteran) pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z.; colectarea deseurilor se va face în baza contracte lor încheiate cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef - CJ cu nr.30 din 02.03.2026

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5844...din14.04.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 14.04.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 14.04.2026,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.5843/14.04.2026 privind aprobarea **PUZ– privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae,** referatul de aprobare nr. 5842/14.04.2026 și raportul de specialitate nr.5470/03.04.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința din luna mai, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae

Publicat la data de : 14.04.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 14.04.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 5843/14.04.2026 include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus și raportul de specialitate.

Documentația poate fi consultată pe site-ul www.paleu.ro și la avizierul de la sediul instituției noastre din localitatea Paleu, nr.18, comuna Paleu, de unde proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază unei solicitări adresate biroului de registratură al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 26.05.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției www.paleu.ro

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

Telefon: 0259 451 007,

E-mail: primaria@paleu.ro , persoană de contact: Iakob Vilma-secretar general

Vă invităm să consultați documentele aflate în transparență decizională:

- Proiect de hotărâre
- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5843 din 14.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae

Văzând cererea cu nr. 5105 din 31.03.2026 adresata de domnul Pop Sorin Nicolae privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea **P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,** în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (gar aje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servici cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+ E/M;

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servicii cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

Indici urbanistici: pentru locuire - POTmax = 30%; CUTmax= 0,9; pentru servicii - POTmax = 40%, CUTmax =1; spatii verzi minim 10% din parcela retrageri fata de aliniament: minim 3,00m; pentru parcela de colt retragerea de la aliniament se face pt. ambele strazi min. 4,00m; retrageri fata de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m cu respectarea Codului civil; retrageri fata de limita posterioara: minim 5,00m; atât retragerile laterale cât si cele posterioare vor respecta prevederile Normelor de igienă si sănatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul 119/2014, cu modificările si completarile ulterioare; garajele se vor retrage de la aliniament min.6,00m; amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela: cu respectarea Normelor aprobate prin OMS 119/2014, cu asigurarea distantei minime pentru interventiile in caz de incendiu; anexe gospodaresti:

amplasare cu respectarea Codului civil pt. regim de inaltime P. Smax = 40,00mp; Hmax= 3,00m; <u>impreimuiri:</u> spre spatiul public vor fi transparente / semitransparente, Hmax = 2,00m; spre vecinatat i vor fi opace/transparente; strict in incinta, cu respectarea HCL Paleu nr. 48/2021;

<u>3. ACCESE:</u>

Acces la parcele din drumul public cad. 59604 cu profil propus de 9,00m; se vor ceda 283mp pentru largirea profilului strazilor la 9,00m; **<u>parcaje</u>**: se vor asigura locuri de parcare strict în interiorul parcelei; min. 1 loc/ parcela pentru locuinte;

<u>4. UTILITATI PROPUSE:</u>

Echipare tehnico-edilitara: asigurarea utilitatilor se va face în sistem individual, iar dupa extinderea retele lor in zona se vor face bransamente/racorduri; se propune extinderea retelei de energie electrica (subteran) **pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z.;** colectarea deseurilor se va face în baza contracte lor incheiate cu operatorul de salubritate.

<u>5. PLANUL DE ACTIUNE:</u>

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.30 din 02.03.2026

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

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

- Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, <u>retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire</u>, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5342 din 14.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, documentație înaintată de beneficiar Pop Sorin Nicolae

Văzând cererea cu nr. 5105 din 31.03.2026 adresata de domnul Pop Sorin Nicolae privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (gar aje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servici cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+ E/M;

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servicii cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

Indici urbanistici: pentru locuire - POTmax = 30%; CUTmax= 0,9; pentru servicii - POTmax = 40%, CUTmax =1; spatii verzi minim 10% din parcela retrageri fata de aliniament: minim 3,00m; pentru parcela de colt retragerea de la aliniament se face pt. ambele strazi min. 4,00m; retrageri fata de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m cu respectarea Codului civil; retrageri fata de limita posterioara: minim 5,00m; atât retragerile laterale cât si cele posterioare vor respecta prevederile Normelor de igienă si sănatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul 119/2014, cu modificările si completarile ulterioare; garajele se vor retrage de la aliniament min.6,00m; amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela: cu respectarea Normelor aprobate prin OMS 119/2014, cu asigurarea distantei minime pentru interventiile in caz de incendiu; anexe gospodaresti:

amplasare cu respectarea Codului civil pt. regim de inaltime P. Smax = 40,00mp; Hmax= 3,00m; <u>impreimuiri:</u> spre spatiul public vor fi transparente / semitransparente, Hmax = 2,00m; spre vecinatat i vor fi opace/transparente; strict in incinta, cu respectarea HCL Paleu nr. 48/2021;

<u>3. ACCESE:</u>

Acces la parcele din drumul public cad. 59604 cu profil propus de 9,00m; se vor ceda 283mp pentru largirea profilului strazilor la 9,00m; **<u>parcaje</u>**: se vor asigura locuri de parcare strict în interiorul parcelei; min. I loc/ parcela pentru locuinte;

<u>4. UTILITATI PROPUSE:</u>

Echipare tehnico-edilitara: asigurarea utilitatilor se va face în sistem individual, iar dupa extinderea retele lor in zona se vor face bransamente/racorduri; se propune extinderea retelei de energie electrica (subteran) **pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z.;** colectarea deseurilor se va face în baza contracte lor incheiate cu operatorul de salubritate.

<u>5. PLANUL DE ACTIUNE:</u>

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.30 din 02.03.2026

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

-Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

-Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

-Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

- Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, <u>retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire</u>, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5170.....din 03.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 5105 din 31.03.2026, proiect intocmit de Makar Julia , specialist cu drept de semnatura RUR: D.E., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 425 din 30.04.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu, la initiativa lui **POP SORIN NICOLAE**, cu domiciliul în pentru informare si consultare a publicului cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul identificat cu nr.**CF/CAD- 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,** telefon/fax:-.

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523,** aprobarea:

P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM
judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

1.SITUATIA ECONOMICĂ:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- **ALTELE** - teren în suprafață de 615 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **60399,** înscris în C.F. **60399;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 904 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **63312,** înscris în C.F. **63312;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 501 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **63324,** înscris în C.F.**63324;**
- **CURTI CONSTRUCTII** - teren în suprafață de 501 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **50117,** înscris în C.F.**50117;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 545 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **58367,** înscris în C.F.**58367;**
- **ALTELE** - teren în suprafață de 782 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **55523,** înscris în C.F.**55523;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 – locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

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

2.REGIM JURIDIC
SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG
DREPTUL DE PROPRIETATE:
- 1) **POP SORIN NICOLAE** 2) **POP DANIELA**, cota actuală 1/1,teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 60399**
- 1) **POP SORIN NICOLAE** 2) **POP DANIELA**, cota actuală 1/1,teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 63312**
- **(B2) 1) FOCOS GHEORGHE 2) FOCOS MARIANA** cota actuală 472/500, **(B3) 1) FOCOS GHEORGHE 2) FOCOS MARIANA** cota actuală 28/500, teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 63324**
- 1) **BUZLE FLORIN,** , cota actuală 1/1, teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 50117**
- 1) **VLAIC CALIN- IOAN** 2) **VLAIC MIRELA- DELIA**, bun comun, cota actuală 1/1, conform extrasului de **C.F./Cad.58367**
- 1) **SIME LIVIU IOAN** :ota actuală 1/1, drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad.55523**

conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
DA - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

- terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %,
- CUT max = 0,75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri.

SARCINI: - nu sunt

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUATIA EXISTENTĂ

Imobile proprietate privata, in suprafata totala de 3.847 mp, amplasate în intravilanul localitati Paleu; amplasament delimitat la Nord-Est de imobil proprietate privata nereglementat juridic, la Nord-Vest, Sud-Vest si Sud-Est de drum public aflat în proprietatea Comunei Paleu (cad. 59604)- str. Lacramioarelor.

4.REGLEMETARI EXISTENTE SI INCADRARE

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

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

- terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %,
- CUT max = 0,75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada – minim 14 metri.

5.ACCESUL -Terenurile identificat cu nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523** au acces auto și pietonal din nr. C.F./Cad. 59604 proprietate Comuna Paleu, domeniu public, categoria de folosință „DRUM", cu profil transfersal de 6.00m

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În zona nu sunt utilitati

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 425 din 30.04.2025, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- Intenție elaborare **P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM** judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523** aprobat cu HCL nr.125 din 29.07.2025
- Aviz de oportunitate nr. 49 din sedinta CTUAT din data 22.08.2025 emis de Directia Arhitectului Sef- Consiliul Judetean Bihor inregistrata cu nr. 22757 din 09.09.2025
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr. 1905 din 29.10.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 15446 din 04.12.2025 și etapa II nr.17203 din 04.12.2025 pentru **P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM** județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat nr. Cad/CF **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**
- Aviz Drumuri Comunale nr. 164 din 13.10.2025 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Declarație BUZLE FLORIN – autentificarea semnaturii republica Italiana d.na Maria Carmen Viola repertoriu nr. 3334, sigiliu notarial în Fidenza, identificator 01250800523143
- Declarație nr. 192 anul 2026 luna Februarie ziua 09 / **Vlaic Calin- Iuoan, Vlaic Mirela- Madalina, Focos Gheorghe, Focos Mariana, Sime Liviu Ioan** / Birou individual notarial Cristina Voichita Tent

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.479 din 03.04.2026

- Anexa la memoriu cu priire la avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane (AACR)
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania Nr. Factura 1042212 din 28.01.2026 seria RUR nr.1042212
- Avizul Arhitectului Șef nr 30 din sedinta CTUAT din data 02.03.2026, înregistrată cu nr. 4993/ 24.03.2026 eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal nr.30 din 02.03.2026

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servici cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

pentru: P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM situata in judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiune: zona mixta locuinte si/sau servicii; locuinte individuale unifamiliale si anexe gospodaresti (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare); locuinte semicolective cu max. 2 unitati locative; servicii cu acces public (de proximitate) si comert en-detail; * regim de inaltime: maxim S/D+P+E/M;

Indici urbanistici: pentru locuire - POTmax = 30%; CUTmax= 0,9; pentru servicii - POTmax = 40%, CUTmax =1; spatii verzi minim 10% din parcela retrageri fata de aliniament: minim 3,00m;pentru parcela de colt retragerea d e la aliniament se face pt. ambele strazi min. 4,00m; retrageri fata de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m cu respectarea Codului civil; retrageri fata de limita posterioara: minim 5,00m; atât retragerile laterale cât si cele posterioare vor respecta prevederile Normelor de igienă si sănătate publica privind mediul de viata al populatiei, a probate prin Ordinul 119/2014, cu modificările si completarile ulterioare; garajele se vor retrage de la aliniament min.6,00m; amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela: cu respectarea Normelor aprobate prin OMS 119/2014, cu asigurarea distantei minime pentru interventiile in caz de incendiu; anexe gospodaresti: amplasare cu respectarea Codului civil pt. regim de inaltime P. Smax = 40,00mp; Hmax= 3,00m; impreimuiri: spre spatiul public vor fi transparente / semitransparente, Hmax = 2,00m; spre vecinatati vor fi opace/transparente; strict in incinta, cu respectarea HCL Paleu nr. 48/2021;

3. ACCESE:

Acces la parcele din drumul public cad. 59604 cu profil propus de 9,00m; se vor ceda 283mp pentru largirea profilului strazilor la 9,00m; **parcaje**; se vor asigura locuri de parcare strict în interiorul parcelei; min. 1 loc/ parcela pentru locuinte;

4. UTILITATI PROPUSE:

Echipare tehnico-edilitara: asigurarea utilitatilor se va face în sistem individual, iar dupa extinderea retelelor in zona se vor face bransamente/racorduri; se propune extinderea retelei de energie electrica (subteran) **pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z.;** colectarea deseurilor se va face în baza contractelor incheiate cu operatorul de salubritate.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr.30 din 02.03.2026

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.5570.....din.....03.04.....2026

(1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

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

P.U.Z. - REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM

judetul Bihor, comuna PALEU, satul Paleu, nr. Cad **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523** cu nr. Cadastral **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

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.

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **1023** din **31 Martie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5105 **din** 31.03.202**6**

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul POPSORIN NICOLAE ȘI VECINII

C.N.P. **reprezentant al** _____

cu domiciliul / sediul în județul _____ mun. / oraș / com. _____

pe strada _____ nr. _____ _____ . _____

telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în ședința Consiliului Local a** documentației de urbanism * REGLEMENTARE PARCELĂ ȘI DRUM

având destinația LOCUINȚE, ANEXE ȘI SERV. identificata cu nr. CF _____, nr.CAD 55523, 58367, 50917, 63324, 63312, 60399

amplasată în județul BIHOR comuna PALEU

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

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

Scopul completării. **promovarea în ședința Consiliului Local a documentatiei de urbanism**

Data: 31 01 2026

Semnătura: _____

Date de contact:
e-mail: urbanism.paleu@gmail.com
tel: 0720 063 416

NOTĂ DE INFORMARE

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Comunei Paleu, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Prin formularea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

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

SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric. Taxa 200 lei pers. fizice / 400 lei pers. juridice

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 4939 din 30.04.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 425 din 30.04.2025

În scopul: **REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM**

Ca urmare a cererii adresate de **POP SORIN NICOLAE**, cu domiciliul
înregistrată cu nr. 4939 din
27.03.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF- **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523** cu nr. Cadastral **60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: intravilan /-extravilan conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
- 1) **POP SORIN NICOLAE**) **POP DANIELA**, cota actuală 1/1,teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 60399**
- 1) **POP SORIN NICOLAE**) **POP DANIELA**, cota actuală 1/1,teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 63312**
- (B2) 1) **FOCOS GHEORGHE** 1) **FOCOS MARIANA** cota actuală 472/500, (B3) 1) **FOCOS GHEORGHE** 2) **FOCOS MARIANA** cota actuală 28/500, teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 63324**
- 1) **BUZLE FLORIN,** , cota actuală 1/1, teren intravilan cu drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad. 50117**
- 1) **VLAIC CALIN- IOAN**) **VLAIC MIRELA- DELIA**, bun comun, cota actuală 1/1, conform extrasului de **C.F./Cad.58367**
- 1) **SIME LIVIU IOAN** ota actuală 1/1, drept de servitute de trecere cu pasul și auto asupra nr. Cadastral 1491, conform extrasului de **C.F./Cad.55523**

SARCINI:
- nu sunt

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- **ALTELE** - teren în suprafață de 615 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **60399,** înscris în C.F. **60399;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 904 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **63312,** înscris în C.F. **63312;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 501 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **63324,** înscris în C.F.**63324;**
- **CURTI CONSTRUCTII** - teren în suprafață de 501 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **50117,** înscris în C.F.**50117;**
- **ARABIL** - teren în suprafață de 545 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **58367,** înscris în C.F.**58367;**
- **ALTELE** - teren în suprafață de 782 metri pătrați, identificat cu nr. Cad. **55523,** înscris în C.F.**55523;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu trama stradală neconstituită

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

- terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona 1.3 - zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ

POT max = 25 %,

CUT max = 0,75,

suprafata parcele minim = 500 mp,

front stradă – minim 14 metri.

UTILITĂŢI: nu sunt

CIRCULAŢIA: Terenurile identificat cu nr. Cad 60399, 63312, 63326, 50117, 58367, 55523 au acces auto şi pietonal din nr. C.F./Cad. 59604 proprietate Comuna Paleu, domeniu public, categoria de folosinţă „DRUM", cu profil transversal de 6.00m

Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul că localităţile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

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

- Potrivit HG 525/1996, art.25, (1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să per intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile.

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

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

REGLEMENTARE PARCELE SI DRUM

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEŢUL BIHOR

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. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

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
☐ Aviz ABA Crisuri Bihor
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru-Șerban

L.S.....

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

L.S.

Achitat taxa de **23** lei din 143lei conform chitanței nr. **4123** din **27 Martie 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

Direcția Arhitect-șef
Nr. 4993 din 24.03.2026

Ca urmare a cererii adresate de **POP SORIN-NICOLAE**, cu domiciliul , înregistrată la nr. 1504 din 29.01.2026, completări nr. 2453 din 12.02.2026 și nr. 4993 din 24.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z Nr. 30
în Ședința CTATU din data 02.03.2026

pentru Planul urbanistic zonal în scopul: **„REGLEMENTARE PARCELE ȘI DRUM"**, generat de imobilele amplasate în com. Paleu, sat Paleu, intravilan, jud. Bihor, înscrise în CF 50117, 55523, 58367, 60399, 63312, 63324 Paleu, nr. cadastrale 50117, 55523, 58367, 60399, 63312, 63324

Inițiator: **POP SORIN-NICOLAE**
Proiectant: **SC Trei Linii SRL**
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Bâte Marian, arh. Julia Makar

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: imobile proprietate privată, în suprafață totală de 3.847 mp, amplasate în intravilanul localității Paleu; amplasament delimitat la Nord-Est de imobil proprietate privată nereglementat juridic, la Nord-Vest, Sud-Vest și Sud-Est de drum public aflat în proprietatea Comunei Paleu (cad. 59604) – str. Lăcrămioarelor.

Prevederi P.U.G. — R.L.U. aprobate anterior: UTR 4 Paleu, L3 – zonă locuințe propuse, cu tramă stradală neconstituită; pe bază de PUZ; funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ; se admit autorizări construcții noi cu înălțime max. 3 niveluri (S+P+E); POT max. = 25%, CUT max. = 0,75; suprafață minimă parcelă 500 mp; front la stradă min. 14m.

Prevederi P.U.Z. — R.L.U. propuse: • **<u>funcțiune</u>**: zonă mixtă locuințe și/sau servicii; locuințe individuale unifamiliale și anexe gospodărești (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare); locuințe semicolective cu max. 2 unități locative; servicii cu acces public (de proximitate) și comerț en-detail; • **<u>regim de înălțime</u>**: maxim S/D+P+E/M; • **<u>indici urbanistici</u>**: pentru locuire – POT_{max} = 30%; CUT_{max} = 0,9; pentru servicii – POT_{max} = 40%; CUT_{max} = 1; • **<u>spații verzi</u>** minim 10% din parcelă; • **<u>retrageri</u>** față de aliniament: minim 3,00m; pentru parcela de colț retragerea de la aliniament se face pt. ambele străzi min. 4,00m; retrageri față de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m cu respectarea Codului civil; retrageri față de limita posterioară: minim 5,00m; atât retragerile laterale cât și cele posterioare vor respecta prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul 119/2014, cu modificările și completările ulterioare; garajele se vor retrage de la aliniament min. 6,00m; • **<u>amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:</u>** cu respectarea Normelor aprobate prin OMS

119/2014, cu asigurarea distanței minime pentru intervențiile în caz de incendiu; • **anexe gospodărești:** amplasare cu respectarea Codului civil pt. regim de înălțime P, S_{max} = 40,00mp; H_{max} = 3,00m; • **împrejmuiri**: spre spațiul public vor fi transparente/semitransparente. H_{max} = 2,00m; spre vecinătăți vor fi opace/transparente; strict în incintă, cu respectarea HCL Paleu nr. 48/2021; • **circulații și accese**: acces la parcele din drumul public cad. 59604 cu profil propus de 9,00m; se vor ceda 283mp pentru lărgirea profilului străzilor la 9,00m; • **parcaje**: se vor asigura locuri de parcare strict în interiorul parcelei; min. 1 loc/parcelă pentru locuințe; conform prevederilor din Anexa 5 la RGU pentru servicii; • **echipare tehnico-edilitară**: asigurarea utilităților se va face în sistem individual, iar după extinderea rețelelor în zonă se vor face branșamente/racorduri; se propune extinderea rețelei de energie electrică (subteran); colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor încheiate cu operatorul de salubritate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.03.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu sunt condiții.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare: *„Planșa 3/U. Reglementări urbanistice" – întocmită arh. Bâte Marian.*

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prev. art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 425 din 30.04.2025, emis de primarul Comunei Paleu.

ARHITECT-ȘEF,
IOANA-MIRABELA FILIP

ARHITECT ȘEF JUDEȚUL ORADEA

Întocmit: PRG, 3 ex.
Taxă: 140,00 lei chitanța nr. 2255 din 29.01.2026

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

30 02.03. 26

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **REGLEMENTARE PARCELE ȘI DRUM**

Inițiator (beneficiar): **POP SORIN NICOLAE, FOCOS GHEORGHE, FOCOS MARIANA POP DANIELA, BUZLE FLORIN, VLAIC CALIN-IOAN, VLAIC MIRELA, SIME LIVIU-IOAN.**

Elaborator (proiectant): **S.C. TREI LINII S.R.L, Arh. Bâte Marian, Arh. Makar Julia**

Data elaborării: **04/2025**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind parcelarea terenului, asigurarea condițiilor de acces – construirea de locuințe familiale și sau zonă agrement.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 425 din .30/04/2025.. eliberat de Primăria Comunei Paleu. În vederea realizării obiectivului propus se propun a fi atinse următoarele aspecte:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

1.3. Surse de documentare.

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior PUZ

În vederea elaborării planului urbanistic zonal au fost analizate documentațiile de rang superior și proiectele aprobate anterior elaborării PUZ.

- PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI PALEU
- PLANURI URBANISTICE ZONALE SITUATE ÎN PROXIMITATEA AMPLASAMENTULUI STUDIAT.

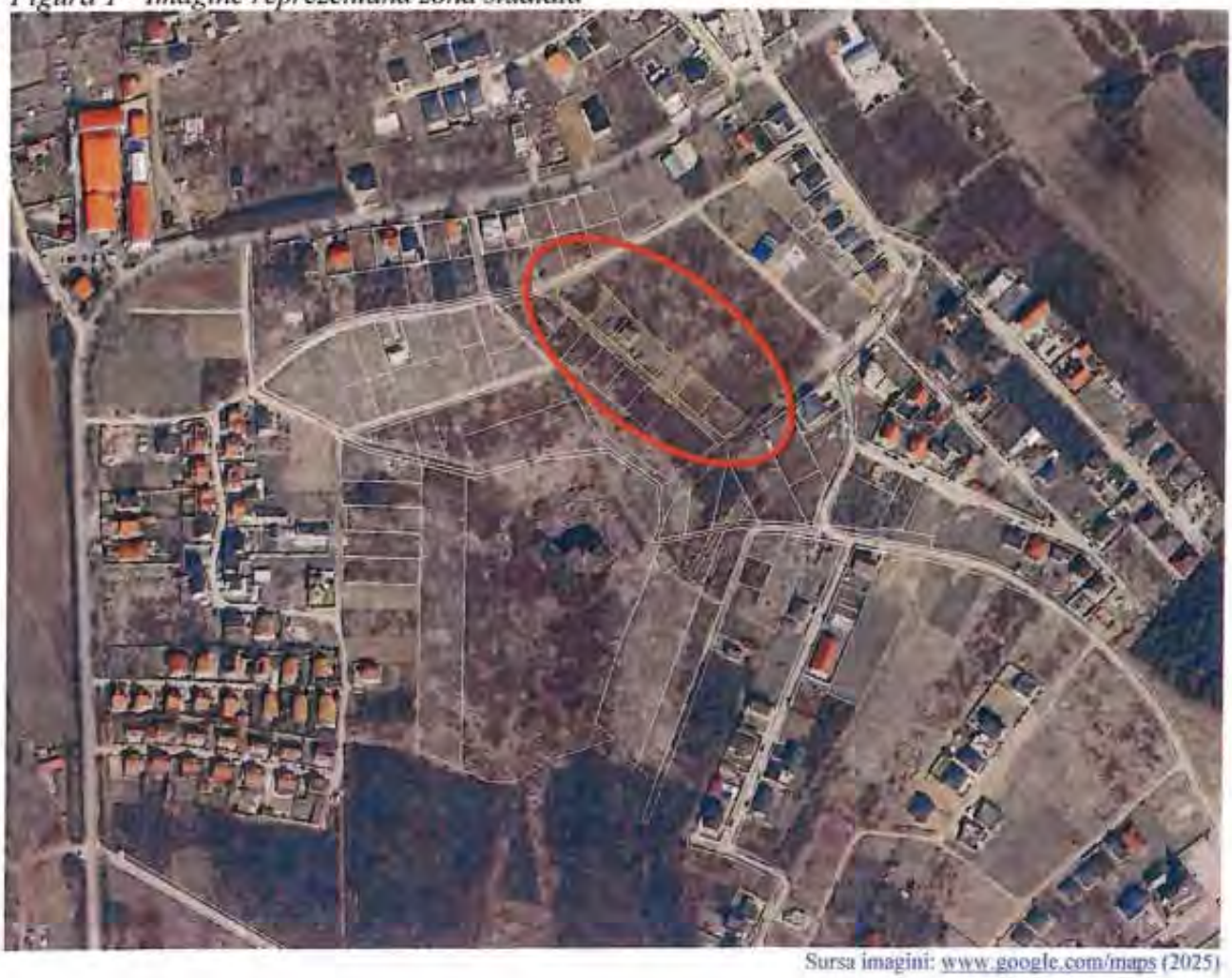
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.
Nu este cazul.
Date statistice.
Nu este cazul.
Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În ultimii ani, zona a cunoscut o dezvoltare accentuată a funcțiunii rezidențiale, fiind edificate numeroase locuințe pe terenurile situate la vest, est, nord și sud de amplasamentul studiat.

Figura 1 - Imagine reprezentând zona studiată



Sursa imagini: www.google.com/maps (2025)

Funcțiunea dominantă a zonei din care fac parte terenurile studiate este de locuire.

Conform PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
Zona are INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD.
Terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona L3a - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ.
se admit autorizații 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.
UTILITĂȚI: nu sunt
CIRCULAȚIA: Terenurile identificate cu nr. Cad 60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523 au acces auto și pietonal din nr. C.F./Cad. 59604 proprietate Comuna Paleu, domeniu public, categoria de folosință „DRUM", cu profil transversal de 6,00m.
Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la primăria Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021 reiese faptul că localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
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 (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, în zone de protecție a drumurilor publice , a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune , a construcțiilor tehnice edilitare , a zonelor cu destinație specială.
Utilizări interzise
– construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
– construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice

2.2. Potențial de dezvoltare. *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.*

Zona analizată face parte din intravilanul comunei Paleu, situată în cadrul Unității Teritoriale de Referință 4 – Paleu, având o destinație predominant rezidențială, conform reglementărilor urbanistice existente. În ultimii ani, localitatea a cunoscut o dezvoltare constantă a funcțiunii de locuire, în special prin extinderea zonelor de case individuale pe terenurile din proximitatea drumului județean DJ 767F, care asigură o legătură rapidă cu municipiul Oradea.

Terenurile din vecinătatea amplasamentului studiat au fost ocupate progresiv de construcții de locuințe unifamiliale, indicând o tendință clară de consolidare a zonei ca ansamblu rezidențial nou. În prezent, trama stradală este în curs de constituire, iar utilitățile publice sunt parțial disponibile, cu perspective de extindere etapizată pe măsura densificării fronturilor construite.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se află în subzona L3a – zonă destinată locuințelor individuale, cu posibilitatea de a integra funcțiuni complementare (servicii, comerț de proximitate, agrement), în baza unor documentații urbanistice de tip PUZ sau PUD. Parametrii urbanistici stabiliți prin PUG (POT max. 25%, CUT max. 0,75, parcelă minimă 500 mp, front minim 14 m) oferă un cadru favorabil pentru dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei.

Poziționarea în proximitatea municipiului Oradea, accesibilitatea bună, caracterul liniștit al zonei și interesul crescut pentru locuințe individuale contribuie la un **potențial ridicat de dezvoltare rezidențială**. Evoluția localității Paleu în ultimul deceniu confirmă această tendință, transformând-o într-o zonă periurbană atractivă, aflată în plin proces de urbanizare și modernizare a infrastructurii.

Încadrarea în localitate. *Poziția zonei față de intravilanul localității, relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.*

Zona studiată este amplasată în intravilanul comunei Paleu, județul Bihor, în partea nord-vestică a localității, cu acces direct din drumul județean DJ 767F, care asigură legătura cu municipiul Oradea, situat la o distanță de aproximativ 5 km.
Accesibilitatea zonei se realizează pe drumurile existente sau în curs de constituire. Conectivitatea rutieră cu Oradea și satele învecinate favorizează dezvoltarea rezidențială și integrarea funcțională în rețeaua periurbană.

Zona beneficiază parțial de utilități publice — rețea de energie electrică , rețea de apă — aflate în proces de extindere. Rețelele de canalizare, gaz și telecomunicații urmează a fi implementate etapizat, în funcție de densificarea construcțiilor.

Serviciile și dotările de interes general (instituții administrative, educaționale, comerciale și religioase) se regăsesc în centrul comunei Paleu, la o distanță de 700–1000 m, fiind ușor accesibile pietonal și auto. Proximitatea municipiului Oradea asigură completarea necesarului de dotări și servicii publice la nivel superior (educație, sănătate, comerț, recreere).

2.3. Elemente ale cadrului natural. *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

GEOMORFOLOGIC
Perimetrul care face obiectul studiului este plasat în zona dealurilor vestice ale municipiului Oradea, pe un versant cu orientare nordică, cu înclinare medie 3 5°. Amplasamentul studiat este situat in zona a 4-a, definită ca zonă cu potențial redus din punct de vedere al riscului la alunecări – datorită construcției geologice, respectiv faptului că în zonă nu se cunosc areale cu alunecări de teren.

GEOLOGIC
Zona aparține structurii geologice majore depresionare a Câmpiei Panonice, in care succesiunea geologică este data de complexul argilelor si nisipurilor panoniene de culoare cenușiu-vineție, peste care se dispun discordant formațiuni recente – formațiuni acoperitoare, pleistocen-cuaternare. Formațiunile interceptate sunt formațiuni recente eluviale. Structural, stratele formațiunii de bază sunt orizontale, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și reflectă morfologia actuală a terenului.

HIDROGEOLOGIC
Apele subterane din regiune sunt slab dezvoltate. Partea de est a Bazinului Panonic reprezintă o hidrostructură individualizată, cu ariile de alimentare în zonele de afloare ale fundamentului și cu colectoare nisipoase la nivelul pleistocenului și pliocenului superior. În partea estică a hidrostructurii, unde sunt dezvoltate roci poros permeabile, există strate acvifere locale în roci cu granulație medie grosieră și strate acvifere locale în roci cu granulație mijlocie și fină .

SEISMICITATEA
zonei, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale ale terenului studiat, este caracterizata prin:
- zona seismica de calcul E
- valorile perioadei de colt Tc=0,7sec
- acceleratia terenului pentru proiectare (componenta orizontala a miscării terenului) ag=0,15g.

Conform zonarii seismice a Romaniei - STAS 11100/1-93, zona este incadrata la gradul 6 (scara Richter). In cazul nostru, avem de-a face cu un risc seismic redus.

2.4. Circulația.
Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz) etc.

Zona studiată este deservită rutier printr-o rețea de drumuri locale ce se racordează la drumul județean DJ 767F, care asigură legătura directă între comuna Paleu și municipiul Oradea.
Accesul la amplasament se realizează printr-un drum public de categoria a IV-a, cu profil transversal de aproximativ 6,00 m, aflat în domeniul public al comunei Paleu.
Traina stradală aferentă zonei este în curs de constituire, unele străzi fiind pietruite sau neamenajate complet, ceea ce limitează temporar confortul și siguranța circulației auto, în special pe timp de ploaie sau iarnă. Cu toate acestea, accesibilitatea generală este considerată bună, iar dezvoltarea progresivă a zonei rezidențiale va conduce, pe termen scurt și mediu, la modernizarea infrastructurii rutiere locale (asfaltare, rigole, trotuare).

...CETUL BIHOR
...E SCHIMBAR
30 DIN 02.03. 26
...ECT SEF

Figura 2 - Imagine profil transversal DJ 767F.



Sursa imagini: www.google.com/maps (2024)

În momentul de față amplasamentul studiat nu are asigurate condițiile de accesibilitate în incintă a autovehiculelor de transport marfă și a celor de transport persoane.
Accesul la parcelele nou propuse se poate asigura prin realizarea unui drum perpendicular pe drumul comunal DC 54.

Figura 3 - Imagine reprezentând accesibilitatea parcelelor studiate.

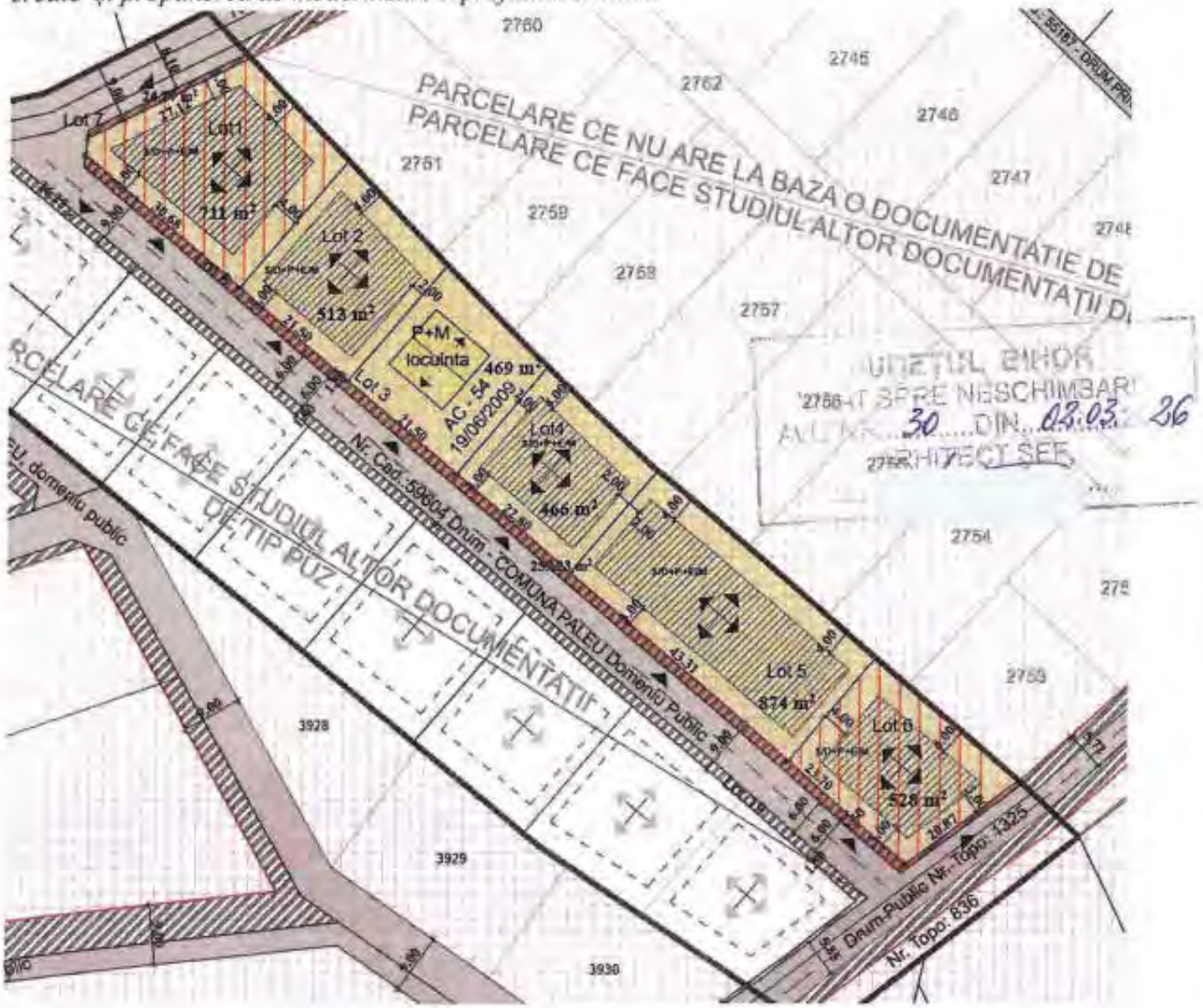


Sursa imagine:prelucrare proprie.

Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme etc.

Dezvoltarea unei zone rezidenţiale pe parcelele studiate, va aduce cu sine o creştere a traficului în zonă -generat de autovehiculele de transport persoane. Starea drumurilor existente permite preluarea traficului preconizat, drumul judeţean DJ767F având un profil transversal adecvat tipului de transport preconizat.
Pentru accesul la parcelele reglementate se propune modernizare drumurilor situate la Nord,Vest şi Sud la un profil de 9,00 m, prin cedarea unor suprafeţe de teren în domeniul public al comunei Paleu.

Figura 4 - Schemă reprezentând modul de asigurare a accesului la un drum public al parcelelor nou create şi propunerea de modernizare a profilului stradal.



Sursa imagini: prelucrare proprie

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile studiate sunt în proprietatea mai multor persoane fizice.
Parcelele studiate au fost achiziţionate în starea actuală în decursul mai multor ani de diferiţi proprietari.
Parcelarea ce a stat la baza dezmembrării terenurilor nu are la bază o documentaţie de urbanism, aceasta s-a realizat în anul 2006 în baza unei documentaţii întocmite de către un topograf atestat şi a

fost avizată de oficiul de cadastru. Menționăm că la data respectivă suprafața parcelelor nu a fost corelată cu prevederile actuale în ceea ce privește suprafața minima a unei parcele (500 mp), aceste prevederi fiind adoptate în anul 2007 la momentul aprobării PUG.
De amintit si faptul ca pe parcela cu nr. cad.: 50117 in suprafata de 501 mp exista o locuinta edificata in baza autorizatiei de construire Nr. 54 din 19/09/2009.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal respectă reglementările stabilite prin PUG al comunei Paleu pentru zona studiată. Se propune organizarea teritoriului în două subzone funcționale principale:

- **Zonă pentru locuințe individuale**, destinată exclusiv construcțiilor de locuințe unifamiliale și anexelor gospodărești aferente;
- **Zonă mixtă – locuințe și servicii conexe locuirii**, care permite integrarea unor funcțiuni complementare (comerț de proximitate, birouri mici, activități liberale sau servicii de interes local), compatibile cu funcțiunea rezidențială dominantă.

Relaționarea dintre aceste funcțiuni se realizează armonios, fără conflicte de utilizare, asigurând un cadru coerent de dezvoltare urbană, cu o tranziție firească între zonele exclusiv rezidențiale și cele cu caracter mixt.

Zona pentru locuinţe cu regim mic de inaltime

Zona mixta pentru locuinte si sau servicii conexe cu locuirea

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Suprafața terenului : 3847 mp compusă din următoarele numere cadastrale:

Nr. Cad.:60399 – 615 mp
Nr. Cad.:63312 – 904 mp
Nr. Cad.:63324 – 500 mp
Nr. Cad.:50117 – 501 mp
Nr. Cad.:58367 – 545 mp
Nr. Cad.:55523 – 782 mp

...ȚUL BIHOR
...SPRE ...SCHIMBARE
... 30 ... DIN 02.03. 2026
...TECT SEF

Pe parcelele învecinate în partea de Nord, Sud, Est și Vest există mai multe construcții având funcțiunea de locuințe familiale.

Figura 5 - Imagine reprezentând fondul construit din vecinătate



Sursa imagini: www.google.com/maps (2024)

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenrile studiate sunt libere de construcții, cu exceptia terenului cu nr. cad.: 50117 in suprafata de 501 mp. pe care există o locuință edificată în baza autorizatiei de construire Nr. 54 din 19/09/2009.

Fondul construit din vecinătatea studiată se află în stare bună, are un caracter rezidențial compus din clădiri ce se integrează în caracterul zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată beneficiază de o poziție favorabilă față de principalele zone de servicii ale localității Paleu. Serviciile publice de interes general – primărie, școală, grădiniță, biserică, spații comerciale și unități de alimentație publică – sunt localizate în centrul comunei, la o distanță de aproximativ **700–1000 m** de amplasament, fiind ușor accesibile pietonal și auto.

Dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ include, pe lângă funcțiunea de **locuire**, posibilitatea introducerii unor **servicii conexe** (comerț de proximitate, birouri mici, activități profesionale sau servicii pentru populație), menite să deservească atât locuitorii din zonă, cât și pe cei din vecinătate.

Corelarea cu zonele adiacente, aflate într-un stadiu avansat de dezvoltare rezidențială, asigură o integrare funcțională coerentă și contribuie la completarea rețelei locale de servicii, fără a genera disfuncționalități.

În perspectivă, extinderea utilităților publice și modernizarea infrastructurii rutiere vor permite dezvoltarea graduală a serviciilor la nivelul întregii zone.

Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat și în zona din vecinătatea terenului nu există zone verzi amenajate.

Se recomandă ca în procesul de organizare urbanistică a zonei – locuri de parcare, căi de circulație rutieră să se studieze posibilitatea de amenajare a unor zone verzi ce vor contribui la îmbunătățirea calității aerului și a esteticii peisajului.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform datelor transmise de **ISU Crișana** și prevederilor din **PUG al comunei Paleu**, localitățile situate în treimea nord-vestică a județului Bihor, inclusiv Paleu, prezintă o **posibilitate medie spre mare de producere a alunecărilor de teren**, în special pe versanții cu pante accentuate.

Amplasamentul analizat se află într-o zonă cu **relief ușor ondulat**, fără pante semnificative și fără semne vizibile de instabilitate (crăpături, tasări, ravene), ceea ce indică un **risc redus de alunecare** la nivel local. Totuși, pentru siguranța amplasamentului și conform cerințelor legale, se impune **efectuarea unui studiu geotehnic detaliat**, care să confirme stabilitatea terenului și condițiile de fundare ale construcțiilor propuse.

SPRE MESCHIMBARE
30 DIN 02.03.26

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat disfunctionalități:

a) Trama stradală incompletă, cu drumuri parțial amenajate având un profil neadecvat.

b) Lipsa rețelelor edilitare complete – alimentare cu apă. Canalizare menajeră și pluvială.

c) Absența unei zone de servicii locale în imediata vecinătate, ceea ce obligă locuitorii să se deplaseze către centrul comunei pentru acces la dotări de bază (comerț, educație, administrație):

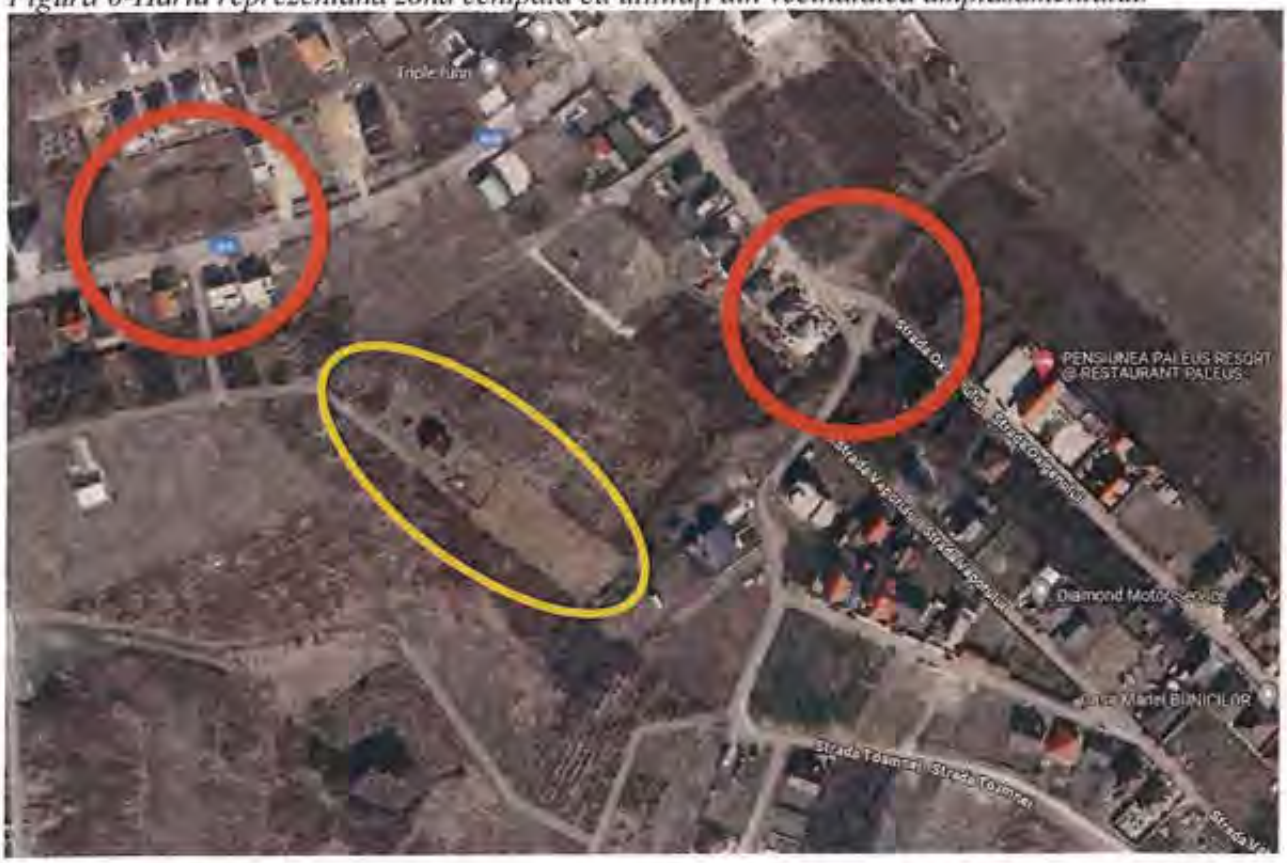
Aceste disfuncționalități pot fi corectate prin implementarea reglementărilor propuse în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, care urmărește modernizarea infrastructurii edilitare, organizarea coerentă a circulațiilor și integrarea funcțională a zonei în structura urbană a localității Paleu.

2.6. Echipare edilitară. *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz), principalele disfuncționalități.*

Zona dispune de utilități, rețea electrică, rețea apă, rețea canalizare și rețea gaze naturale situate pe drumul comunal DC 54.

Zona dispune de rețele de utilități: apă, canal, energie electrica, rețele de utilități prezente la Est și la Nord față de parcelele studiate.

Figura 6-Hartă reprezentând zona echipată cu utilități din vecinătatea amplasamentului.



Rețelele de utilități se regăsesc în apropierea amplasamentului studiat, la Nord pe drumul Județean DJ 767F și la Est pe strada Oxigenului.

Principalele disfuncționalități în ceea ce privește asigurarea cu utilități sunt:

- Lipsa rețelei de apă , canalizare, curent electric, gaze naturale la parcelele studiate.

2.7. Probleme de mediu. *Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:*

NESCHIMBARE
30 DIN 02.03.2026

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată este amplasată într-un cadru natural favorabil locuirii, cu relief ușor ondulat, caracterizat prin terenuri agricole și spații verzi reziduale între noile lotizări. Dezvoltarea construită este recentă și în continuă extindere, fără a genera, în prezent, presiuni semnificative asupra mediului natural. Relația dintre mediul construit și cel natural este echilibrată, însă se recomandă păstrarea spațiilor verzi dintre parcele și introducerea de aliniamente vegetale pentru limitarea prafului și a eroziunii solului.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform datelor furnizate de ISU Crișana, localitatea Paleu se află într-o zonă cu **posibilitate medie spre mare de producere a alunecărilor de teren**, însă amplasamentul analizat nu prezintă semne de instabilitate.
Riscurile antropice sunt minore, zona nefiind afectată de activități industriale poluante, depozite de deșeuri sau infrastructuri periculoase.

Principalele riscuri identificate sunt **băltirile temporare** și **emisiile de praf** generate de drumurile neamenajate.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și echipării edilitare ce prezintă riscuri

În zona analizată nu sunt identificate instalații edilitare sau căi de transport care să prezinte riscuri tehnologice (conducte de înaltă presiune, linii de înaltă tensiune etc.). Se recomandă, totuși, verificarea zonelor de protecție pentru rețelele electrice aeriene existente și respectarea distanțelor minime de siguranță impuse prin normativele tehnice.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pe amplasament și în zonele adiacente **nu sunt identificate monumente istorice, situri arheologice sau construcții cu valoare de patrimoniu**. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice accidentale, se vor respecta prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea patrimoniului cultural național.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic

Comuna Paleu nu dispune de resurse balneare identificate. Potențialul turistic este **de tip natural și recreativ**, legat de peisajul rural, proximitatea municipiului Oradea și lacurile de agrement din zonă, ceea ce oferă oportunități pentru dezvoltarea turismului rural și a activităților de agrement pe termen lung.

2.8. Opțiuni ale populației. *Se vor prezenta opțiunile populației precum și punctele de vedere ale administrației publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei; se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*
Informarea și consultarea publică se va face cu respectarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ.

În urma analizei situației existente, se apreciază că **investiția propusă este oportună**, întrucât se înscrie în direcțiile de dezvoltare stabilite prin **Planul Urbanistic General al comunei Paleu** și contribuie la valorificarea potențialului rezidențial al zonei. Proiectul răspunde tendințelor actuale de extindere a funcțiunii de locuire, asigurând totodată o integrare coerentă în țesutul existent și o dezvoltare echilibrată a localității.

OBȚINE AVIZ
PENTRU SCHIMBARE
30 DIN 02.03.2026
PROIECT SEF,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. *Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.*

Pentru elaborarea planului urbanistic zonal au fost efectuate două studii de fundamentare:

I - Studiu Topografic – studiu în care au fost realizate măsurători în teren în vederea prezentării limitelor cadastrale ale parcelelor studiate și vecinătățile.

II - Studiu Geotehnic – reprezintă prima etapă din procesul de construcție al unui obiectiv. În acesta sunt cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic

Anterior elaborării planului urbanistic zonal a fost elaborat Studiu de Oportunitate prin care s-a avizat elaborarea unui PUZ pentru reglementarea parcelelor. Prin **Avizul de oportunitate Nr. 49 din 22.08.2025,** se propune reglementarea parcelelor pentru construire de locuințe și anexe, zonă mixtă locuințe și/sau servicii - lot 1 și 8.

Reglementări: Intravilan, front la stradă - min.14,00m;

Pentru locuințe: POT max.=30,0%, CUT max.=0,9;

Pentru servicii: POT max.=40%, CUT max.=1;

Regim de înălțime: max.S/D+P+1E/M, retragere de la stradă–min.3,0m, retrageri laterale–min.2,0m pe fiecare latură cu respectarea cod civil+OMS 119/2014 și retragere posterioară–min.5,0m cu respectare OMS 119/2014; garajele se vor retrage de la aliniament cu min.6,0m pentru a permite parcarea în față a unui autovehicul; anexe în regim parter, se vor amplasa cu respectarea codului civil Hmax.=3,0m și Smax.=40,0mp; împrejmuirea cu Hmax.2,0m - transparentă sau semitransparentă spre spațiul public, opacă sau transparentă spre vecinătăți strict pe proprietatea beneficiarului cu respectarea HCL Paleu nr.48/2021; parcarea se va realiza în interiorul parcelei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; zonă verde – min.10% din suprafața lotului, conform planșei 3/U – Situația propusă.

3.2. Prevederi ale PUG. *Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.*

Figura 7 - Imagine reprezentând încadrarea în PUG



Conform PUG terenul este situate în intravilan, în zonă pentru locuințe cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

Parcelele studiate sunt delimitate de drumuri în proprietatea publică a comunei Paleu.

...ORIUL ENOR
...RE NESCHIMBARE
30 DIN 02.03.2026
...ARHITECT SEF

Sursa imagini: extras din PUG Comuna Paleu

Implicații ale dezvoltării urbanistice prin intervențiile propuse în zona studiată:
Din punct de vedere al căilor de comunicație, impactul prognozat este redus, întrucât traficul generat va proveni în principal din deplasările proprietarilor locuințelor propuse pe parcelele rezultate în urma aprobării PUZ. Volumul de circulație suplimentar va avea caracter local, fără a afecta negativ rețeaua rutieră existentă.
În ceea ce privește relația cu localitatea, implementarea investiției va contribui la dezvoltarea economică a comunei Paleu prin extinderea bazei impozabile și prin stimularea investițiilor în infrastructura edilitară.
Referitor la vecinătatea amplasamentului, la momentul redactării documentației terenul se învecinează predominant cu terenuri libere de construcții, iar în proximitatea drumului județean sunt edificate locuințe unifamiliale pe ambele laturi ale străzii.
Având în vedere tendința de dezvoltare rezidențială a zonei, funcțiunile propuse — zonă pentru locuințe și zonă mixtă locuințe și servicii conexe locuirii — sunt pe deplin compatibile cu funcțiunea existentă și contribuie la consolidarea caracterului rezidențial al localității.

Din punct de vedere al protecției mediului impactul prognozat va fi unul redus datorită avengurii mici a investiției.

Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine - Dezvoltarea infrastructurii de transport va facilita legătura zonei cu restul localității, asigurând accesul facil la servicii și instituții de interes general.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor – Parcelarea terenurilor, asigurarea accesului prin intermediul dezvoltarii unor drumuri, amenajarea unor zone verzi vor conduce la utilizarea mai eficientă a terenurilor, promovând dezvoltarea unor noi activități rezidențiale ce contribuie la bunăstarea populației ce se va reloca în zonă.
Introducerea de noi funcțiuni (zona mixta locuire si servicii) poate stimula dezvoltarea economică și atragerea investițiilor.

30 ... DIN 02.03.2026
...TECT SEE

Lucrări majore prevăzute în zonă – Nu este cazul.
Lucrările de modernizare a infrastructurii rutiere existente, organizarea urbanistică a zonei sunt critice pentru sprijinirea dezvoltării zonei. Crearea de căi de circulație adecvate funcțiunii și zone verzi va îmbunătăți calitatea mediului și va atrage populație și investitori în zonă.
Modernizarea infrastructurii va include cedarea unor suprafețe de teren în domeniul public pentru modernizarea drumurilor existente.

Dezvoltarea echipării edilitare - Extinderea rețelelor de apă, canalizare și gaze naturale este esențială pentru susținerea noilor dezvoltări și îmbunătățirea condițiilor de viață și muncă.
Introducerea rețelelor va spori atractivitatea zonei pentru investitori și va contribui la dezvoltarea sustenabilă.

Protecția mediului - Impactul preconizat asupra mediului va fi minim, dar trebuie menținute măsuri de protecție a mediului pentru a preveni poluarea și degradarea ecosistemelor.

3.3. Valorificarea cadrului natural. *Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc - după caz*

Relaționarea cu formele de relief: Se recomandă ca în procesul de organizare urbanistică a zonei – locuri de parcare, căi de circulație rutieră să se studieze posibilitatea de amenajare a unor zone verzi

ce vor contribui la îmbunătățirea calității aerului și a esteticii peisajului.
În ceea ce privește amenajarea urbanistică a terenului, se recomandă integrarea de elemente de mediu natural în proces.
Crearea unor zone verzi.
Plantarea de arbori și vegetație.
Managementul apei pluviale prin captarea și reutilizarea apei pentru irigarea zonelor verzi.

Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate:
În ceea ce privește amenajarea urbanistică a terenului, se recomandă adaptarea proiectului la elementele mediului natural, adaptare ce se va realiza cu un impact minim asupra acestor elemente.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului:
În etapa de autorizare a construirii se impune realizarea unui studio geotehnic - Studiul geotehnic prezintă datele geotehnice, elementele geologice, hidrogeologice, seismice, precum și referitoare la antecedentele amplasamentului, pentru o descriere adecvată a proprietăților esențiale ale terenului, pentru o estimare în domeniul de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică și în execuția construcției.
În corelare cu terenul de fundare și pe baza acestor date se definitivează condițiile de fundare și de execuție a construcției. Studiul geotehnic se întocmește în conformitate cu NP 074/2014.

Adaptarea la condițiile de climă:
Schimbările climatice pot influența condițiile în care oamenii trăiesc în interiorul clădirilor.
Investiția în clădiri bine concepute și reziliente este una din cele mai bune căi de adaptare la schimbările climatice.
Se recomandă adoptarea unor soluții de proiectare adaptate la o serie de riscuri climatice. – Soluții pentru construcții "GRI – VERZI" – bazate pe natură (nature-based solutions).
Exemple:
- Materiale de construcții alese în scopul de a ajuta clădirea să rămână uscată.
- Soluții pentru eficientizarea energetică a clădirii și utilizarea unor sisteme alternative de producere a energiei (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, panouri solare, etc.)

Valorificarea unor potențiale balneare – Nu este cazul.

...AT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 30 ...DIN 02.03. ...26
ARHITECT SEF,

3.4. Modernizarea circulației -În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare

a) **Organizarea circulației și a transportului în comun** *(modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).*

În momentul de față amplasamentul nu are asigurate condițiile minime de accesibilitate în incintă a autovehiculelor de transport marfă și a celor de transport persoane. În vederea implementării proiectului este necesară modernizarea drumurilor publice existente pentru accesul la parcelele studiate, prin asigurarea unui profil transversal de 9.00 m.
De asemenea, se va asigura numărul de parcări necesar în interiorul parcelei conform HG 595.
Modernizarea infrastructurii va include cedarea unor suprafețe de teren în domeniul public pentru modernizarea drumurilor existente.

b) **Organizarea circulației feroviare** - *după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare și garare etc.).*

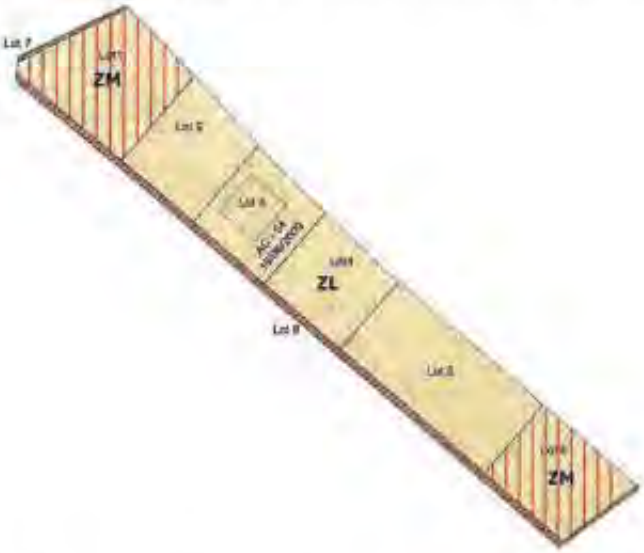
Nu este cazul.

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

(1) *Se vor prezenta principalele funcţiuni propuse ale zonei, grupate pe unităţi şi subunităţi teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunţarea reglementărilor precum şi a condiţiilor de conformare şi construire prevăzute de regulament.*

Pentru parcelelel noi create se propune preluarea reglementărilor din planul urbanistic general pentru zona studiată.

Figura 8 - Imagine reprezentând detalierea funcţiunilor din zona studiată



Sursa imagini: prelucrare proprie Archicad

***ZL** – zonă pentru locuinţe*

***ZM** – Zonă mixtă locuinţe şi sau servicii*

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
...30.....DIN 02.03.2026
ARHITECT ŞEF

(2) *Se va stabili destinaţia tuturor terenurilor din zonă. Pentru fiecare funcţiune se va stabili categoria de intervenţie urbanistică, pentru valorificarea potenţialului existent şi înlăturarea disfuncţionalităţilor. Bilanţul teritorial de zonă se întocmeşte comparativ, existent - propus, din care să rezulte proporţia dintre funcţiuni şi mutaţiile ce intervin în propunerea de ocupare a terenurilor. Se va trece şi pe planşa de reglementări urbanistice.*

Figura 9 – Tabel – Lista subzonelor instituite în UTR 4 Paleu

ZL	ZM
Zonă pentru locuinţe	**Zona mixtă pentru locuinţe şi sau servicii**

ZL – zonă pentru locuinţe.

Utilizari Admise:

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

Reglementări:

Front minim : 19 m

Suprafata minima lot: 466 mp după cedarea suprafeţelor necesare modernizării profilului stradal.

Regim maxim de inaltime= S/D+P+E/M

Amplasarea cladirilor faţă de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3,00m

Pentru loturile de colţ , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale:

Clădirile principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2.00 m pe fiecare latură. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.

Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 5,00 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă este stabilită conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv minim 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m. În toate situațiile se vor respecta suplimentar prevederile normativelor privind securitatea la incendiu, care pot impune distanțe mai mari în funcție de caracteristicile construcțiilor.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lățimea cuprinsă între 3 - 6 m. Pentru loturile de colț este permisă realizarea accesului la ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

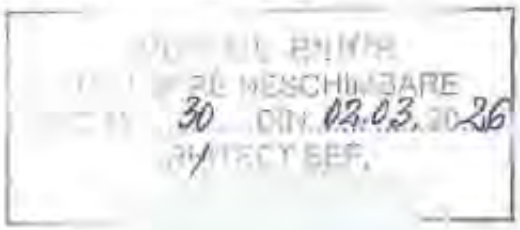
Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea integrală a prevederilor HCL Paleu nr. 48/30.03.2021 privind reglementarea înălțimii și modului de amplasare a împrejmuirilor, respectiv: înălțime maximă 2,00 m (fără a se socoti coama zidului), amplasare pe limita de proprietate cu acord autentic al vecinului sau la 5 cm față de limită în lipsa acestuia, utilizând materiale conforme actului normativ menționat.



Indici urbanistici propusi:

POT maxim = 30% CUT maxim = 0.9

Parcaje 1 - loc de parcare/locuinta

ZM – Zona mixtă pentru locuințe și sau servicii

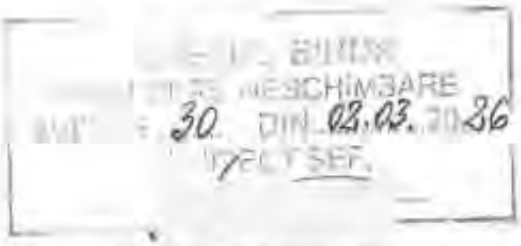
Utilizari Admise:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail:

Comerț en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

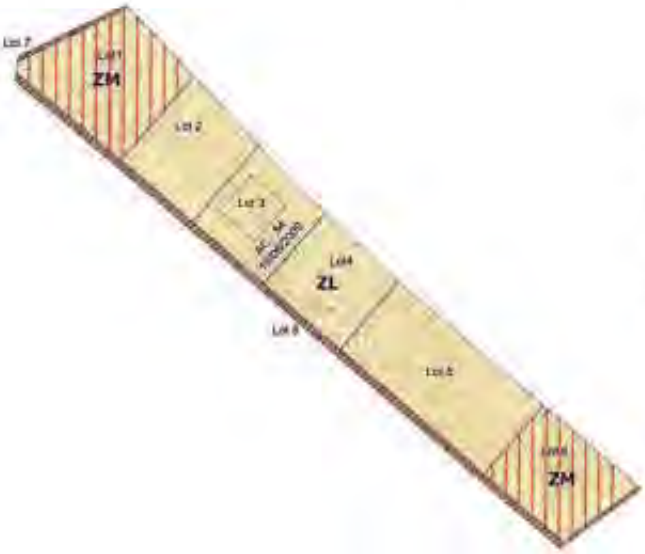


Reglementări:
Front minim : 19 m
Suprafata minima lot: 500 mp
Regim maxim de inaltime= S/D+P+E/M.
Amplasarea cladirilor față de aliniament:
Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietatii la strada de minim 3,00m
Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.
Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.
Amplasarea cladirilor față de limitele laterale:
Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2,00 m pe fiecare latură.
Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.
Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:
Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 5,00 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă este stabilită conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv minim 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m. În toate situațiile se vor respecta suplimentar prevederile normativelor privind securitatea la incendiu, care pot impune distanțe mai mari în funcție de caracteristicile construcțiilor.
Circulatii si accese:
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.
Accesul carosabil va avea o lățimea cuprinsă între 3 - 6 m. Pentru loturile de colț este permisă realizarea accesului la ambele străzi.
Stationarea autovehiculelor:
Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.
Pentru zona de servicii locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.
Inaltimea maxima admisa a cladirilor:
Regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși următoarea configuratie S/D+P+E/M.
Imprejmuiri:
Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea integrală a prevederilor HCL Paleu nr. 48/30.03.2021 privind reglementarea înălțimii și modului de amplasare a împrejmuirilor, respectiv: înălțime maximă 2,00 m

(fără a se socoti coama zidului), amplasare pe limita de proprietate cu acord autentic al vecinului sau la 5 cm față de limită în lipsa acestuia, utilizând materiale conforme actului normativ menționat.

Indici urbanistici propusi:
POT Maxim Propus = 40%
CUT Maxim Propus = 1
Parcaje conform HG 525.

Figura 10 - Imagine reprezentând parcelarea rezultată



Sursa imagini: prelucrare proprie Archicad

În urma reglementării tarenurilor rezultă:

Parcelare teren in 8 loturi:
4 Loturi - pentru locuinte
2 Loturi pentru locuințe și sau servicii
2- Loturi pentru modernizare cai de comunicare rutier

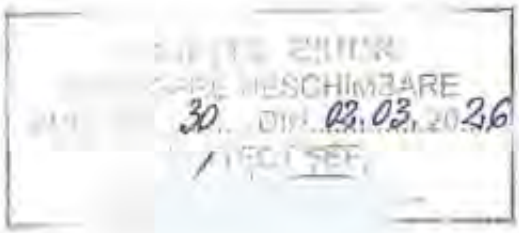


*Figura 11 - **Tabel 2 – Bilanț Teritorial***

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafață Teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total zonă studiată	0,38	100	0,38	100
Zonă locuințe existente ZL	0,38	100	0,23	60,52
Zonă mixtă locuințe și servicii ZM	0,00	0,00	0,12	31,57
Zonă căi de comunicație rutieră	0,00	0,00	0,03	7,91

(3) **Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție:**
Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața si suprafața terenului considerat);Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

ZL – zonă pentru locuințe.
Procentul de Ocupare a Terenului – ZL - zonă pentru locuințe.

POT maxim = 30%

Coeficientul de Utilizare a Terenului: ZL - zonă pentru locuințe.

CUT Maxim 0.9

ZM – Zona mixtă pentru locuințe și sau servicii
Procentul de Ocupare a Terenului - *ZM*- Zona mixta pentru locuințe si sau servicii

POT maxim = 40%

Coeficientul de Utilizare a Terenului - ZM- Zona mixta pentru locuințe si sau servicii

3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare.** *În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:*

3.6.1 Alimentarea cu apă: *lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltarea rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.*

Se dorește alimentarea cu apă din rețeaua publică a localității prin realizarea unei extinderi a rețelei de apă.

Soluțiile definitive privind asigurarea utilităților la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic în baza unei fișe de soluții furnizate de către compania de apă.

3.6.2 Canalizare: *îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc*

Se dorește racordarea la rețeaua publică de canalizare a localității prin realizarea unei extinderi a rețelei.

Soluțiile definitive privind asigurarea utilităților la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic în baza unei fișe de soluții furnizate de către compania de apă.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică: *asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.*

Se dorește racordarea la rețeaua publică de energie electrică a localității prin realizarea unei extinderi a rețelei.

Soluțiile definitive privind asigurarea utilităților la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic în baza unei fișe de soluții furnizate de către compania de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații: *extinderea liniilor de telecomunicații, amplasamente noi pentru oficiile poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.*

Nu este cazul.

3.6.4 Alimentare cu căldură: *sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizarea sistemelor existente etc.*

Se recomandă adoptarea unor sisteme alternative de producere a energiei (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, panouri solare, etc.)

3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale: *după caz, extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.*

Se dorește racordarea la rețeaua publică de gaze naturale a localității prin realizarea unei extinderi a rețelei.

Soluțiile definitive privind asigurarea utilităților la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic în baza unei fișe de soluții furnizate de către compania de distribuție a gazelor naturale.

3.6.6 Gospodărie comunală: *amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice etc.*

Deșeurile menajere sunt colectate selectiv, pe sorturi, în recipiente speciale și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

3.7. **Protecția mediului.** *În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc :*

a) **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).**
Funcţiunile existente nu crează servituţi vecinătăţilor; nu există riscuri naturale şi tehnologice.

b) **Prevenirea producerii riscurilor naturale.**
Nu este cazul.

c) **Epurarea preepurarea apelor uzate.**
Apele uzate de la grupurile sanitare se vor colectate şi dirijate spre reteaua de canalizare propusa in zona. Apele pluviale de pe acoperiş şi de pe platformele carosabile se vor deversa la conducta publica de canalizare.

d) **Depozitarea controlată a deşeurilor.**
Deşeurile menajere sunt colectate selectiv, pe sorturi, în recipente speciale şi evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

e) **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**
Se vor amenaja spatii spatii verzi plantate minim 20%.

f) **Organizarea sistemelor de spaţii verzi.**
Functiunile propuse vor beneficia de un minim de spatii verzi propuse pe sol natural de 20% din parcela reglementata. Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale Se vor evita speciile de arbori care pot sa producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru utilizatorii spatiilor verzi şi a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare şi a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat.

g) **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.**
Nu este cazul.

h) **Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană**.
Nu este cazul.

i) **Valorificarea potenţialului turistic şi balnear - după caz**
Nu este cazul.

j) **Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore.**

Cu privire la căile de comunicaţie rutieră se propune cedarea unor suprafeţe de teren în domeniul public în vederea modernizării profilului stradal existent pentru drumurile ce delimitează parcelele studiate.

Pentru asigurarea cu utilităţi publice ale amplasamentului – Apă şi Canalizare, Curent electric şi Gaze naturale se propune asocierea cu vecinii din proximitatea amplasamentului în vederea extinderii reţelelor până la zona studiată.
Soluţiile definitive privind asigurarea utilităţilor la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic în baza unei fişe de soluţii furnizate de către compania abilitată.

3.8. *Obiective de utilitate publică.* *Pentru a facilita prevederea şi urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare listarea obiectivelor de utilitate publică şi identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan (conform Legii 213/1998). Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece şi pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes, suprafaţa sau lungimea lucrării.*

În procesul elaborării PUZ au fost identificate terenurile şi tipul de proprietate asupra lor.
Terenul studiat compus din mai multe loturi este în **proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice.:
Terenurile ce se învecinează cu terenul studiat la Nord,Vest Est şi Sud sunt în **proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice.
Totodată au fost identificate şi **terenuri din proprietatea publică**, cum ar fi:

- Drumul Public situat la Nord Vest şi Sud.

În vederea modernizării drumurilor publice la un profil de 9,00 m este necesară trecerea unor suprafețe de teren în domeniul public Suprafața propusă pentru cedare = 283,00 mp.

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor conform Legii Nr. 213/1998 s-a efectuat și reprezentat pe planșa – Regimul Juridic al Terenurilor.

Tabel 3 –Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul PUZ

Nr. Crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de Interes			Suprafața (mp)	Lungimea (ml)	Observații
		N	J	L			
	INFRASTRUCTURA MAJORĂ						
1	Extindere Rețea și Executarea de branșamente la rețeua de apă			X		360	Se va întocmi documentați e tehnică
2	Cămin apometru			X			6 buc.
3	Extindere Rețea și Executarea de branșamente la rețeua de canalizare			X		360	Se va întocmi documentați e tehnică
4	Cămin de vizitare/racord			X			6 buc.

30 02.02.2026

4.0 **CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Se vor prezenta concluzii privind:

a) **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei învecinate, acela de zonă pentru locuințe, nu au efecte negative asupra vecinătăților sau asupra comunei.

b) **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare ale terenurilor.

Cedarea în domeniul public al suprafețelor necesare modernizării drumurilor publice și crearea unor drumuri noi.

Identifiarea unor soluții și a unor surse de finanțare pentru realizarea extinderii rețelelor de utilități Apă și Canalizare, Curent electric și Gaze Naturale.

c) **Priorități de intervenție.**

Nu este cazul.

d) **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Se vor indica lucrările de elaborat în perioada următoare.

Propunerile avansate sunt realizabile în contextul în care se acordă atenție de către beneficiar și se alocă fondurile necesare realizării investiției.

Se vor întocmi proiecte tehnice pentru toate lucrările de construire care urmează a se executa.

a) **Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD - uri).**

Nu este cazul.

b) **Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.**

Nu este cazul.

c) **Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.).**

Nu este cazul.

3.9. Anexe. *În funcție de complexitatea problemelor, se pot introduce în memoriul de prezentare*

cartograme, scheme, grafice care să susțină propunerile din PUZ, precum și avize obținute pe parcurs.

- *Plan de situație suprapunere cadastrală cu harta topografică – 2880 pentru identificarea drumului public de la sudul teremurilor studiate.*

Șef Proiect:

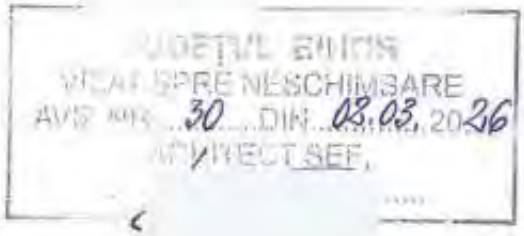
Arh. Makar Julia

Întocmit:

Arh. Bate Marian







REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

(1) Regulamentul Local de Urbanism - aferent PUZ este piesa de bază ce întăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii)cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

(2) La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

a) Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr.525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 2 /N/ 10. 04. 2000.

b) Reglementările cuprinse în PUG şi prescripţiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

(3) Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

(4) RLU aferent PUZ este structurat astfel:

...ETUL BUZĂU
...RE MODIFICARE
...30 DIN 02.03.2026
...PREȘEDINTE,

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare, care conţine prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate. Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Paleu.

2. Baza legală a elaborării: *se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).*

Normele menţionate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism şi Legea nr. 50/1996 modificată şi republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, precum şi a normelor privind "Formularele, prevederile şi conţinutul autorizaţiei lucrărilor de construcţii". În acelaşi timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice şi complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului şi urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările şi completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

3. Domeniul de aplicare:

Unităţile Teritoriale de Referinţă (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripţiilor din regulament. UTR-urile, sunt instrumente operaţionale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională. Acestea se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcţiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR se face

în cadrul PUG, preluându-se ca atare şi se detaliază pe unităţi şi subunităţi funcţionale în cadrul PUZ. Pentru unităţile şi subunităţile cu caracteristici similare se pot formula şi aplica acelaşi set de prescripţii.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Paleu (Memoriu General şi Planşa de Reglementări), zona studiată este în intravilanul aprobat al localităţii Paleu.

Pe parcelele studiate cu Nr. Cad.:60399 – 615 mp, Nr. Cad.:63312 – 904 mp, Nr. Cad.:63324 – 500 mp, Nr. Cad.:50117 – 501 mp, Nr. Cad.:58367 – 545 mp , Nr. Cad.:55523 – 782 mp
, reglementată prin planul urbanistic zonal se propune instituirea unor subzone în cadrul UTR 4 Paleu şi anume:

ZL	ZM
Zonă pentru locuinţe	**Zona mixtă pentru locuinţe şi sau servicii**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

Păstrarea integrităţii mediului

Pentru păstrarea integrităţii mediului se lor lua măsuri de diminuare până la eliminare a factorilor care ar duce la poluarea mediului înconjurător.

Lucrările subterane şi supraterane propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăuneaza sănătăţii, liniştii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

Asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabileşte concentraţiile maxime admise pentru potenţialii poluanţi emişi în atmosferă.

Igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzatoare de colectare, depozitare şi evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei şi a solului.

Gunoiul se colectează la un punct gospodăresc în incintă, dotat cu pubele specializate pentru gunoi menajer, sticlă, plastic, hârtie.

Investiţia nu produce situaţii de risc în ceea ce priveşte afectarea factorilor de mediu.

APRE NESCHIMBARI
30 IN 02.03.2 36
ARHITECT SEF

Protejarea patrimoniului natural şi construit

Pentru menţinerea sau refacerea identităţii spaţiului tipic rural, sunt importante: preluarea şi evidenţierea relaţiei dintre zonele unei gospodării, accesele către clădirile principale sau clădirile anexe, traseele, articulaţiile, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de celelalte şi faţă de drum, precum şi specificul arhitecturii locale.

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

Se va întocmi studiu geotehnic pentru viitoarele construcţii.

În conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcţii şi HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificării tehnice.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, căilor de comunicaţie etc. este interzisă.

Autorizarea executarii lucrărilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia

construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.

Se vor respecta normele siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.

Se vor respecta normele de igienă si recomandările privind mediul de viață al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT și CUT reglementate).

Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

• există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)

• se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu. Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Terenul studiat va avea asigurat accesul auto si pietonal din drumurile publice existente, drumuri ce se vor dezvolta la un profil de 9.00 m. În incintă se vor amenaja locuri de parcare pentru proprietarii de locuințe, iar în zona de servicii pentru clienți conform anexei nr.5 din HG 525/1996.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se interzice punerea în funcțiune a unei unități dacă nu are asigurată infrastructura edilitară.

Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă a comunei Paleu.

Canalizarea apelor uzate: Apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua de canalizarea a comunei Paleu.

Alimentarea cu energie electrică: Energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.

Alimentarea cu energie termică: Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.

Salubritate: Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa astfel încât să fie îndeplinite condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00 m față de ferestrele locuințelor).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Parcela studiată are o formă ce permite amplasarea constructiilor, realizarea acceselor si a amenajărilor.

În urma operațiunii de parcelare și a cedării suprafețelor necesare pentru modernizarea profilului stradal, rezultă parcele cu suprafețe cuprinse între **466 mp** și **874 mp**. În total, rezultă **8 loturi de teren**, dintre care: **2 loturi** sunt destinate **modernizării drumului**; 4 **loturi pentru amplasarea de locuințe, 2 loturi pentru funcțiuni mixte locuințe și servicii, loturi** ce au **suprafețe diferite.** Terenul are un front minim de 19,00 ml.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirii

Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă respectând limita edificabilului din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția aleasă la faza DTAC –PT.

Aspecul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se recomandă o abordare rezervată în ce privește preluarea elementelor decorative din arhitectura tradițională, cu excepția acelora a căror simbolistică s-a păstrat și care sunt susținute încă de meșteșugurile locale prin continuitate.

Pot fi preluate și reinterpretate detaliile care marchează registrele clădirii: profilul de streașină, profilul de cornișă, profilul de brâu, etc.

Folosirea materialelor naturale locale cum sunt: piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale.

Se pot folosi sisteme prefabricate de pereți sau realizate în situ cu finisaj de lemn spre exterior, ca de exemplu: fațade ventilate, cu placaj de lemn aparent sau de șindrilă, sistem caplama etc.

Se pot folosi soluții și alcătuiri decorative naturale pentru pereți prin dublarea cu suporturi pentru vegetație: plante cățărătoare permanente sau sezoniere.

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim, general impus, este de S/D+P+1E/M.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate.

Porțile și împrejmuirile (înălțimi, forme, materiale) se vor construe ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice.

Porțile de intrare în incintă se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local.

Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă.

Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

NIGHIUL EUDOR
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
30 02.03. 26

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Pe parcela studiate prin PUZ se propune instituirea unor subzone în cadrul UTR 4 Palcu și anume:

ZL	ZM
Zonă pentru locuințe	**Zona mixtă pentru locuințe și sau servicii**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor specifica prescripțiile pentru fiecare zonă funcțională, codificate astfel, după caz:

ZL – zonă pentru locuințe.

Utilizari Admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

BURSE
NERCHIMBARE
30 DIN 02.03.2026
COLSEF

Reglementări:

Front minim : 19 m

Suprafata minima lot: 466 mp după cedarea suprafețelor necesare modernizării profilului stradal.

Regim maxim de inaltime= S/D+P+E/M.

Amplasarea cladirilor față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 3,00m

Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.

Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale:

Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2,00 m pe fiecare latură. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.

Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:

Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 5,00 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;

Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă este stabilită conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv minim 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m. În toate situațiile se vor respecta suplimentar prevederile normativelor privind securitatea la incendiu, care pot impune distanțe mai mari în funcție de caracteristicile construcțiilor.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lățimea cuprinsă între 3 - 6 m. Pentru loturile de colț este permisă realizarea accesului la ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Pentru zona de servicii locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

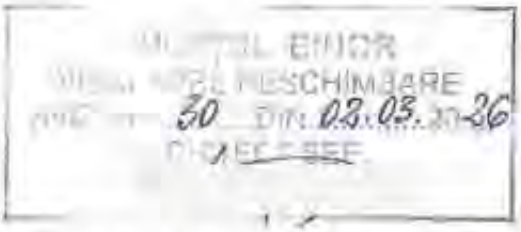
Regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea integrală a prevederilor HCL Paleu nr. 48/30.03.2021 privind reglementarea înălțimii și modului de amplasare a împrejmuirilor, respectiv: înălțime maximă 2,00 m (fără a se socoti coama zidului), amplasare pe limita de proprietate cu acord autentic al vecinului sau la 5 cm față de limită în lipsa acestuia, utilizând materiale conforme actului normativ menționat

Indici urbanistici propusi:
POT maxim = 30% CUT maxim = 0.9
Parcaje 1 - loc de parcare/locuinta

ZM – Zona mixtă pentru locuințe și sau servicii
Utilizari Admise:
Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail:
Comerț en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.



Reglementări:
Front minim : 19 m
Suprafata minima lot: 500 mp
Regim maxim de inaltime= S/D+P+E/M.
Amplasarea cladirilor față de aliniament:
Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu o retragere fata de limita proprietaii la strada de minim 3,00m
Pentru loturile de colț , retragere de minim 3,00 m se va realiza pentru ambele aliniamente.
Garajele se vor amplasa la o distanță de 6.00 m față de limita proprietății la stradă pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.
Amplasarea cladirilor față de limitele laterale:
Clădirie principale se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim 2,00 m pe fiecare latură. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.
Amplasarea cladirilor față de limita posterioară:
Clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară cu o distață de minim 5,00 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil, normele aprobate prin OMS 119/2014 și normele tehnice de securitate la incendiu;
Se pot amplasa clădiri anexe (garaje, filigorii, pavilioane, depozit pentru unelte de grădină) pe limitele laterale de proprietatea cu respectarea Codului Civil, daca au regim de inaltime maxim P, Hmax = 3 metri, Smax = 40 metri patrati.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă este stabilită conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv minim 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00

m. În toate situațiile se vor respecta suplimentar prevederile normativelor privind securitatea la incendiu, care pot impune distanțe mai mari în funcție de caracteristicile construcțiilor.

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate.

Accesul carosabil va avea o lăţimea cuprinsă între 3 - 6 m. Pentru loturile de colț este permisă realizarea accesului la ambele străzi.

Stationarea autovehiculelor:

Se va amenja minim un loc de parcare in incinta.

Pentru zona de servicii locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi următoarea configuratie S/D+P+E/M.

Imprejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea integrală a prevederilor HCL Paleu nr. 48/30.03.2021 privind reglementarea înălțimii și modului de amplasare a împrejmuirilor, respectiv: înălțime maximă 2,00 m (fără a se socoti coama zidului), amplasare pe limita de proprietate cu acord autentic al vecinului sau la 5 cm față de limită în lipsa acestuia, utilizând materiale conforme actului normativ menționat.

Indici urbanistici propusi:

POT Maxim Propus = 40%

CUT Maxim Propus = 1

Parcaje conform HG 525.

Şef Proiect:

Arh. Makar Julia

Întocmit:

Arh. Bate Marian

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 30 DIN 02.03.2026
ARHITECT ŞEF

ANEXA la Memoriul de Arhitectura

cu privire la avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane (AACR)

Proiect: Reglementare parcele si drum

Beneficiar: POP SORIN NICOLAE

Amplasament: Com Paleu, Sat Paleu, Nr. Cad.:60399, 63312, 63324, 50117, 58367, 55523 ,

Jud.Bihor

Pozitionare fata de zona de servitute aeronautica

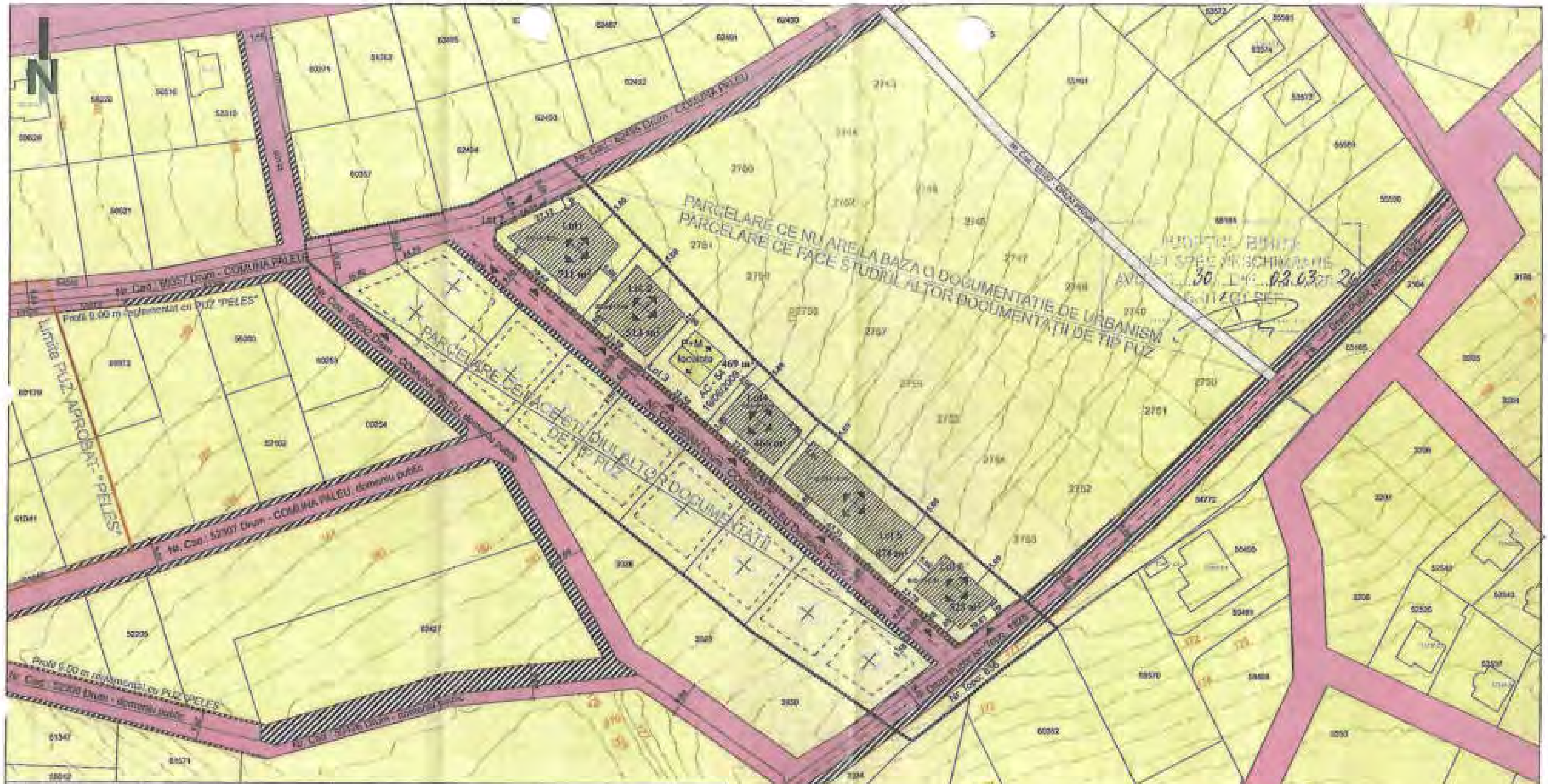
Conform planului de situatie 2'/A intitulat „Suprapunere cu zona de servitute aeronautica", lucrarea propusa este situata in interiorul suprafetei orizontale interioare +287.13 m, in timp ce inaltimea maxima terenului +185.00 m. Prin urmare, construtia nu depaşeşte limitele de siguranta si protectie stabilite in PUG Oradea.
Aceasta incadrare confirma ca acordul Autoritatii Aeronautice Civile Romane (AACR) nu este necesar.

Memoriu justificativ – inexistența obligației obținerii avizului AACR

Parcelele studiate sunt situate în zona corespunzătoare suprafeței de apropiere, unde cota maximă admisă este de +287,13 m.

Cota terenului natural în punctul cel mai înalt al amplasamentului este de +185,00 m.

Regimul maxim de înălțime propus prin PUZ este S/D+P+E/M, ceea ce conduce la o înălțime constructivă estimată de aproximativ 8,00–10,00 m peste cota terenului natural.
Astfel, cota maximă posibilă a construcțiilor propuse se situează în jurul valorii de:
+185,00 m + 10,00 m = aprox. +195,00 m
Rezultă o diferență de aproximativ:
+287,13 m – +195,00 m = 92,13 m
Prin urmare, construcțiile propuse se situează cu mult sub limita maximă admisă în cadrul suprafeței de apropiere și nu generează obstacole aeronautice și nici depășiri ale suprafețelor de protecție.
În aceste condiții, documentația PUZ nu se încadrează în categoria intervențiilor care impun obținerea avizului AACR, nefiind afectată siguranța zborului și nefiind depășite suprafețele de protecție aeronautică.



PUZ

REGLEMENTARE PARCELE ȘI DRUM

CIRCULAȚIA TERENURILOR

LIMITE:

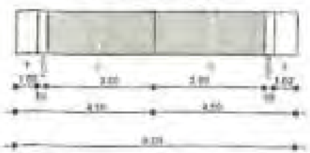
LIMITE CADASTRALE DE PROPRIETATE

LIMITA ZONEI STUDIATE

Suprafețe rezultate:

- Lot 1 - 715 mp
- Lot 2 - 513 mp
- Lot 3 - 469 mp - [illegible]
- Lot 4 - 400 mp
- Lot 5 - 874 mp
- Lot 6 - 528 mp
- Lot 7 - 24 mp - modernizare profil drum
- Lot 8 - 250 mp - modernizare profil drum

Profil transversal drumuri publice



Indici parcele pentru locuire: POT Maxim Propus = 30% CUT Maxim Propus = 0.9	
Indici parcele pentru servicii: POT Maxim Propus = 40% CUT Maxim Propus = 1	

Verificator/ Expert		Cerința:	REFERAT/EXPERTIZA/ NR. DATA
CUI 39733708, Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Primole, Nr.45, Ap 3A, Telefon: 0740/190.942 Email: officetreilinii@gmail.com		Beneficiar: POP SORIN NICOLAE, POP DANIELA, [illegible], VLAN MIRELA DELIA, BUZLE FLORIN, FOCOȘ GHEORGHE, FOCOȘ MARIANA. Amplasament: Comuna Paleu, Sat Paleu, Nr. Cad 55523, 55567, 50117, 53324, 53012, 58330. Titlu proiect: Reglementare Parcele și Drum	Proiect nr. 70/2024
			Faza: PUZ
Șef proiect	arh. JULIA MAKAR	Scara: 1:500	Titlu planșa:
Proiectat	arh. BÂTE MARIAN		Circulația Terenurilor
Desenat	arh. BÂTE MARIAN	05/2024	Planșa: 4/U