ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 129 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA

Văzând raportul de specialitate nr. 10286 din 30.06.2026, referatul de aprobare nr. 10350 din 01.07.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 10351 din 01.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 9994 din 25.06.2026 adresata de domnul Szoke Janos Attila privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 10407/02.07.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Se propune reglementarea urbanistica a parcelei studiate in 9 LOTURI PENTRU LOCUIRE, 2 LOTURI pentru reglementare profil drum pe latura EST si VEST si 1 LOTpentru DRUM privat de acces la parcelele propuse., dupa cum urmeaza:

- LOT 1 S = 2266,50mp DRUM PRIVAT
- LOT 2 S = 90.46mp - pentru reglementare drum latura Estica la profil de9.00m
- LOT 3 S = 86.04mp - pentru reglementare drum latura Vestica la profil de 9.00m
- LOT 4 S = 700,00 mp;
- LOT 5 S = 701,00 mp;
- LOT 6 S = 701,00 mp;
- LOT 7 S = 701,00 mp;

- LOT 8 S = 701,00 mp;
- LOT 9 S = 701,00 mp;
- LOT 10 S = 701,00 mp;
- LOT 11 S = 701,00 mp;
- LOT 12 S = 700,00 mp;

TOTAL 8750 mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

Functiunea: zona de locuinte izolate

- Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. propus - 35,00 %
- C.U.T. propus - 0,80
- S. lot - min. 700 mp
- Front la strada - minim 26.84 m
- Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
- Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
- Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil
- Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
- Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS
- Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
- Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii
- Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

3.ACCESUL: - Loturile (lot 2 si lot3), sunt propuse pentru renuntare la dreptul de proprietate in favoarea comunei Paleu, Acestea sunt necesare pentru reglementarea profilului stradal al celor doua drumuri situate in Estul si Vestul parcelei studiate la un profil transversal de 9.00m

- Lotul nr. 1 este propus ca drum de acces pentru parcelele propuse. Acesta va ramane ca DRUM privat si este propus cu profil transversal de 9.00m

4.UTILITATILE - Terenul nu dispune de utilitati, se pot extinde retele de apa, energie electrica, gaz din zona studita cu PUZ aprobat cu HCL 140 din 14.06 2022 si HCL 33 din 28.02.2025,**Exista posibilitate de extindere de retele pe ambele strazi propuse in prezentul studiu, in functie de solutiile operatorilor de retele. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice existente se vor suporta in intregime de catre investitor si se vor executa in urma obtinerii avizelor favorabile ale fiecarui furnizor separat**

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

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei -

tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..
-**Terenurile nu dispune de utilitati._ Se pot extinde:** rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

P.
NEDELEA MELINDA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.129/16.07.2026			
Nr.crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii 1)s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată	16.07.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	16.07.2026	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)		
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)		
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)		
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

1)Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie."

2)Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3)Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

4)Art. 197 alin. (4): "Hotărârile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5)Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6)Art. 198 alin. (1): "Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică."

7)Art. 199 alin. (2): "Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 10107 din 02.07.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 02.07.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 02.07.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.10351/01.07.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA,** referatul de aprobare nr. 10350/01.07.2026 şi raportul de specialitate nr.10286/30.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iulie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA

Publicat la data de : 02.07.2026

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, 02.07.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 10351/01.07.2026 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 15.07.2026 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 INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA**

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. 10351 din 01.07.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA

Văzând cererea cu nr. 9994 din 25.06.2026 adresata de domnul Szoke Janos Attila privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10286/30.06.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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 PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea urbanistica a parcelei studiate in 9 LOTURI PENTRU LOCUIRE, 2 LOTURI pentru reglementare profil drum pe latura EST si VEST si 1 LOTpentru DRUM privat de acces la parcelele propuse., dupa cum urmeaza:

- LOT 1 S = 2266,50mp DRUM PRIVAT
- LOT 2 S = 90.46mp - pentru reglementare drum latura Estica la profil de9.00m
- LOT 3 S = 86.04mp - pentru reglementare drum latura Vestica la profil de 9.00m
- LOT 4 S = 700,00 mp;
- LOT 5 S = 701,00 mp;
- LOT 6 S = 701,00 mp;
- LOT 7 S = 701,00 mp;
- LOT 8 S = 701,00 mp;
- LOT 9 S = 701,00 mp;
- LOT 10 S = 701,00 mp;
- LOT 11 S = 701,00 mp;
- LOT 12 S = 700,00 mp;

TOTAL 8750 mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiunea: zona de locuinte izolate

- Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)

- P.O.T. propus - 35,00 %
- C.U.T. propus - 0,80
- S. lot - min. 700 mp
- Front la strada - minim 26.84 m
- Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
- Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
- Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil
- Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
- Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS
- Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
- Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii
- Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

3.ACCESUL: - Loturile (lot 2 si lot3), sunt propuse pentru renuntare la dreptul de proprietate in favoarea comunei Paleu, Acestea sunt necesare pentru reglementarea profilului stradal al celor doua drumuri situate in Estul si Vestul parcelei studiate la un profil transversal de 9.00m

- Lotul nr. 1 este propus ca drum de acces pentru parcelele propuse. Acesta va ramane ca DRUM privat si este propus cu profil transversal de 9.00m

4.UTILITATILE - Terenul nu dispune de utilitati, se pot extinde retele de apa, energie electrica, gaz din zona studita cu PUZ aprobat cu HCL 140 din 14.06 2022 si HCL 33 din 28.02.2025,**Exista posibilitate de extindere de retele pe ambele strazi propuse in prezentul studiu, in functie de solutiile operatorilor de retele. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice existente se vor suporta in intregime de catre investitor si se vor executa in urma obtinerii avizelor favorabile ale fiecarui furnizor separat**

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

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

stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10350 din 01.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, documentație înaintată de beneficiar SZOKE JANOS ATTILA

Văzând cererea cu nr. 9994 din 25.06.2026 adresata de domnul Szoke Janos Attila privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10286/30.06.2026 întocmit de compartimentul urbanism

Văzând Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor , modificată şi completată prin Legea nr. 453/2001 şi de art. 326 privind falsul în declaraţii din Codul Penal

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi 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 şi completările ulteriorare

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE, TEREN INTRAVILAN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 53415, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea urbanistica a parcelei studiate in 9 LOTURI PENTRU LOCUIRE, 2 LOTURI pentru reglementare profil drum pe latura EST si VEST si 1 LOTpentru DRUM privat de acces la parcelele propuse., dupa cum urmeaza:

- LOT 1 S = 2266,50mp DRUM PRIVAT
- LOT 2 S = 90.46mp - pentru reglementare drum latura Estica la profil de9.00m
- LOT 3 S = 86.04mp - pentru reglementare drum latura Vestica la profil de 9.00m
- LOT 4 S = 700,00 mp;
- LOT 5 S = 701,00 mp;
- LOT 6 S = 701,00 mp;
- LOT 7 S = 701,00 mp;
- LOT 8 S = 701,00 mp;
- LOT 9 S = 701,00 mp;
- LOT 10 S = 701,00 mp;
- LOT 11 S = 701,00 mp;
- LOT 12 S = 700,00 mp;

TOTAL 8750 mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiunea: zona de locuinte izolate

- Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)

- P.O.T. propus - 35,00 %

- C.U.T. propus - 0,80
- S. lot - min. 700 mp
- Front la strada - minim 26.84 m
- Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
- Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
- Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil
- Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
- Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS
- Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
- Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii
- Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

3.ACCESUL: - Loturile (lot 2 si lot3), sunt propuse pentru renuntare la dreptul de proprietate in favoarea comunei Paleu, Acestea sunt necesare pentru reglementarea profilului stradal al celor doua drumuri situate in Estul si Vestul parcelei studiate la un profil transversal de 9.00m

- Lotul nr. 1 este propus ca drum de acces pentru parcelele propuse. Acesta va ramane ca DRUM privat si este propus cu profil transversal de 9.00m

4.UTILITATILE - Terenul nu dispune de utilitati, se pot extinde retele de apa, energie electrica, gaz din zona studita cu PUZ aprobat cu HCL 140 din 14.06 2022 si HCL 33 din 28.02.2025,**Exista posibilitate de extindere de retele pe ambele strazi propuse in prezentul studiu, in functie de solutiile operatorilor de retele. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice existente se vor suporta in intregime de catre investitor si se vor executa in urma obtinerii avizelor favorabile ale fiecarui furnizor separat**

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

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

mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.1086..din.30.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE, TEREN INTRAVILAN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **53415**

Ca urmare a cererii cu nr. 9994 din 25.06.2026, adresate de **SZOKE JANOS ATTILA** cu domiciliul în

pentru **P.U.Z. – PARCELARE, TEREN INTRAVILAN** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 53415** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 8750 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare si particularități

Conform PUG aflat în vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat în intravilanul comunei Paleu, a localitatății Paleu, se compune dintr-o parcela, identificata cu Nr. Cadastral: 53415, in Suprafața de : 8750mp. Forma amplasamentului este neregulată,

Se invecineaza:

- la N – parcele private;
- la S – parcele private;
- la E – drum public;
- la V – drum public ;

- suprafete de teren construite si suprafete de teren libere: In prezent, terenul este liber de constructii supraterane si subterane;

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

SZOKE JANOS ATTILA, bun propiu, cota 1/4
SZOKE JANOS ATTILA, bun propiu, cota 1/2,
SZOKE JANOS ATTILA, și soția
SZOKE TIMEA BEATRIX, bun comun, conform extrasului de carte funciară 53415 si nr.cad. 53415

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022– privind aprobarea zonelor de servituții aeronautice și de protecție a mijloacelor CNS aferente Aeroportului Internațional Oradea), astfel, terenul se găsește în zona culoarului aeronautic.

DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

3. Regimul Economic:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

teren în suprafață de 8750 mp, categoria de folosință „arabil", conform extrasului de Carte Funciară nr. 53415.

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: - L3 - locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P.U.Z.

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.

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:- Situația terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG,
Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
– terenul este situat în UTR 5 Paleu, subzona L3
– locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P.U.Z.; se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele (S+P+1E/M), se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z., suprafața min. a lotului 500 mp, front la stradă min. 14 m, ~~POT max. 25%, CUT max 0,75, parcaj obligatoriu pe lot - min. 1~~ loc/locuință.

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

5. Utilități: nu exista rețele în zonă
Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.

6. Circulația: terenul identificat cu nr. C.F. **53415** are acces auto și pietonal reglementat prin C.F. 63049, Domeniu public com.Paleu, cu categoria de folosinta DRUM, cu o tramă de 4 metri.

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.
- Potrivit H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca **exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute**.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE, TEREN INTRAVILAN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad **53415**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea urbanistica a parcelei studiate in 9 LOTURI PENTRU LOCUIRE, 2 LOTURI pentru reglementare profil drum pe latura EST si VEST si 1 LOTpentru DRUM privat de acces la parcelele propuse., dupa cum urmeaza:

- LOT 1 S = 2266,50mp DRUM PRIVAT
- LOT 2 S = 90.46mp - pentru reglementare drum latura Estica la profil de9.00m
- LOT 3 S = 86.04mp - pentru reglementare drum latura Vestica la profil de 9.00m
- LOT 4 S = 700,00 mp;
- LOT 5 S = 701,00 mp;
- LOT 6 S = 701,00 mp;
- LOT 7 S = 701,00 mp;
- LOT 8 S = 701,00 mp;
- LOT 9 S = 701,00 mp;
- LOT 10 S = 701,00 mp;
- LOT 11 S = 701,00 mp;
- LOT 12 S = 700,00 mp;

TOTAL 8750 mp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Functiunea: zona de locuinte izolate

- Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. propus - 35,00 %
- C.U.T. propus - 0,80
- S. lot - min. 700 mp
- Front la strada - minim 26.84 m
- Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
- Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
- Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil
- Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
- Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR 10186 .din 2.06.2026

- Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
- Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii
- Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

ACCESUL: - Loturile (lot 2 si lot3), sunt propuse pentru renuntare la dreptul de proprietate in favoarea comunei Paleu. Acestea sunt necesare pentru reglementarea profilului stradal al celor doua drumuri situate in Estul si Vestul parcelei studiate la un profil transversal de 9.00m

- Lotul nr. 1 este propus ca drum de acces pentru parcelele propuse. Acesta va ramane ca DRUM privat si este propus cu profil transversal de 9.00m

UTILITATILE - Terenul nu dispune de utilitati, se pot extinde retele de apa, energie electrica, gaz din zona studita cu PUZ aprobat cu HCL 140 din 14.06 2022 si HCL 33 din 28.02.2025,**Exista posibilitate de extindere de retele pe ambele strazi propuse in prezentul studiu, in functie de solutiile operatorilor de retele. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice existente se vor suporta in intregime de catre investitor si se vor executa in urma obtinerii avizelor favorabile ale fiecarui furnizor separat**

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art 6. Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: reţea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă- pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în reţelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicaţii - prin intermediul reţelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanţei nr. **3770** din **25 iunie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S... . . . . .

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

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9994 din. 25.06.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul Szoke Janos Attila

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

cu (sediul) domiciliul în județul _____

str. _____

conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea Parcelare teren intravilan

_____

având destinația locuire

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat Paleu

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 53415.

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

Data _____

Semnătura _____

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 5129 din 06-05-2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 236 din 06-05-2026

În scopul: **PARCELARE, TEREN INTRAVILAN**

Ca urmare a cererii adresate de SZOKE JANOS ATTILA cu domiciliul în , înregistrată cu nr. 5129 din 31.03.2026;

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 53415.

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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:
SZOKE JANOS ATTILA, bun propiu, cota 1/4
SZOKE JANOS ATTILA, bun propiu, cota 1/2, SZOKE
JANOS ATTILA, şi
SZOKE TIMEA BEATRIX, bun comun,
conform extrasului de carte funciară 53415 si nr.cad. 53415

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2022– privind aprobarea zonelor de servituții aeronautice şi de protecție a mijloacelor CNS aferente Aeroportului Internațional Oradea), astfel, terenul se găseşte în zona culoarului aeronautic.
DA - interdictie temporara de construire până la intocmirea P.U.Z sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:
teren în suprafață de 8750 mp, categoria de folosință „arabil", conform extrasului de Carte Funciară nr. 53415.

DESTINAȚIA propusă conform P.U.G. aprobat: - L3 - locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P.U.Z.

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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însotită de următoarele documente:

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

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

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale

☐ canalizare ☐ telecomunicaţii

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectaţi(daca este cazul)

■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale

■ Avize tehnice in vederea racordarii la utilitati a parcelelor

■ Aviz Oportunitate

■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului

■ Aviz Arhitect Şef al CJB

■ Acord coproprietari conf. CF

■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.(etapa I)

■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficienţă energetică ridicată în funcţie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic şi al mediului înconjurător.

☐ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticala şi modul de scurgere al apelor pluviale

■ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF si ridicare topografică.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Şerban

ROMANIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304644 JUDETUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

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

L. ....

Achitat taxa 48,50.00 lei, conform chitanţei nr. 2488 din 31 măr. 2026.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

Proiect nr.
21/U/2026

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PARCELARE, TEREN INTRAVILAN**

AMPLASAMENT: **COMUNA PALEU, SATUL PALEU, NR. CADASTRALE 53415**

BENEFICIARI: **SZOKE JANOS ATTILA**

FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**
(AVIZ DE OPORTUNITATE)

MEMORIU GENERAL
(P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal)

Cap. 1 DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

REGULAMENTUL DE URBANISM (R.L.U,) al P.U.Z. este o documentatie de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare al constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea lucrarilor de constructii in limitele terenurilor studiate.

Modificarile regulamentului de urbanism (R.L.U.) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor P.U.Z.

Cap. 2 BAZA LEGALA

Terenul nu este inclus in liste de patrimoniu si nu face parte din niciun sit arheologic. Conform certificatului de urbanism nr. 236 din 2026 si a P.U.G. com. Paleu, amplasamentul studiat este format din:

- 8750,00 mp, teren intravilan conf. CF NR 53415 Intravilan Paleu;

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM si al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI;
- H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificarile ulterioare), pentru APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM;

• Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism , (indicativ GM 007-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;

Au fost consultate:

• Planul de amenajare a teritoriului judetului Bihor;
• Planul Urbanistic General si R.L.U. al comuneoi Paleu;
• Ridicare topografica;
• Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;

Cap. 3 DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z. ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita studiata;

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati necesare in zona si de ponderea acestora, fiind prezentate in plansa de reglementari urbenistice;

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor cere se vor realiza in limitele amplasamentului studiat;

Cap. 4 TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Terenul studiat se afla situat in – terenul este situat în **UTR 5 Paleu, subzona L3**

– locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P.U.Z.;

4.1. FUNCTIUNEA DOMINANTA PROPUSA:

L – ZONA EXISTENTA STUDIATA DE LOCUINTE IZOLATE
(ZONA EXISTENTA SI MENTINUTA);

P.O.T. – procentul de ocupare al terenului maxim admis = 35%;
Raportul dintre suprafata construita la sol (in suprafata construita nu intra suprafetele balcoanelor si a teraselor deschise) si suprafata totala a terenului studiat;

C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului se propune a fi de maxim admis = 0.8;
Raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata construita a tuturor nivelurilor) si suprafata totala a terenului studiat;

Regimul de inaltime maxim admis va fi : maxim S/D+P+1E/M;

H maxim admis = 12,00m;

4.2. FUNCTIUNI ADMISE:

Pentru zona **UTR5 – L – zona propusa de locuinte cu regim mic de inaltime: S/D+P+1E/M**

Cap. 5 UTILIZARI ALE TERENULUI

5.1. UTILIZARI PERMISE:

Pentru functiunea majora pentru zona **L,** existenta, constructii de locuinte izolate

5.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- In zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z):
- In zonele construite protejate de interes local;
- In zona de protectie a drumurilor publice, a cursurilor de apa, a liniilor electrice de inalta tensiune, a constructiilor tehnico-edilitare, a zonelor cu destinatie speciala;

5.3. UTILIZARI INTERZISE:

- Pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate;
- amplasarea de unitati poluante, a celor care necesita trafic intens, sau prin care prezinta riscuri tehnologice;

5.4. INTERDICTII TEMPORARE:

- NU ESTE CAZUL;

5.5. INTERDICTIE DEFINITIVA:

- NU ESTE CAZUL;

Cap. 6 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

6.1. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1.) ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conf. Art. 17 – R.G.U., autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Limita de implantare a cladirilor si constructiilor nou propuse:

- retrageri din aliniament – minim 6.00m;

Art. 3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI REGULI DE ALINIERE

Edificabilul maxim se va incadra in urmatoarele retrageri minime propuse:

Functiunea: zona de locuinte izolate
Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
P.O.T. propus - 35,00 %
C.U.T. propus - 0,80
S. lot - min. 700 mp
Front la strada - minim 26.84 m
Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil

Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp

Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS

Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.

Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta

Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii

Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

Art. 4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil in vigoare;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale I.S.U;
- constructiile vor respecta intre ele distante egale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la ¼ din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea sau ventilarea unor incaperi unde se desfasoara activitati ce nu necesita lumina naturala;
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997;

SE VA RESPECTA AMPLASAMENTUL PROPUS IN PARTEA DESENATA – Plansa 03/U

Cap. 7 REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.1.) ACCESE CAROSABILE

- Loturile (lot 2 si lot3), sunt propuse pentru renuntare la dreptul de proprietate in favoarea comunei Paleu, Acestea sunt necesare pentru reglementarea profilului stradal al celor doua drumuri situate in Estul si Vestul parcelei studiate la un profil transversal de 9.00m

- Lotul nr. 1 este propus ca drum de acces pentru parcelele propuse. Acesta va ramane ca DRUM privat si este propus cu profil transversal de 9.00m

Conform art. 25 si anexa 4 – R.G.U.

a. Autorizarea executiei constructiilor pe loturile studiate impune obligativitatea asigurarii accesului la drum public direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
b. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiilor speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Art.2.) ACCESE PIETONALE

Conform art. 26 si anexa 4 – R.G.U.

a. Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor;
b. La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati fizice locomotorii;

Cap. 8 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art. 1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Conform art. 27 – R.G.U.

a. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de alimentare cu apa , canalizare si energie electrica, dupa caz;
b. In prezent exista retele publice de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare menajera in zona strazii din PUZ-ul aprobat cu **HCL nr.140 din 14.06.2022**, unde exista deja si case de locuit .Tot in aceasta zona exista si un PUZ aprobat cu **HCL 33 din 28.02.2025. Exista posibilitate de extindere de retele pe ambele strazi propuse in prezentul studiu, in functie de solutiile operatorilor de retele.**

Art. 2.) REALIZAREA RETELELOR EDILITARE

Conform art. 28 – R.G.U.

a. Realizarea de retele publice edilitare se va face de catre autoritatile publice locale;
b. Lucrarile de racordare si bransament in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de catre investitor-beneficiar; In prezent exista retele publice edilitare de energie electrica, alimentare cu apa si canalizare menajera;

Art. 3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform art. 29 – R.G.U.

a. Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
b. Retelele de alimentare cu apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

Art. 4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a. Lucrarile de echipare a cladirii (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula executate ingropat sau aerian in functie de cerintele impuse de catre avizatori;
b. Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente;
c. Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat costruirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aiba directia de scurgere spre terenurile invecinate si numai spre rigolele drumurilor publice, strazi sau canale de desecare;
d. Nu se va da in functiune constructia realizata pana cand nu va fi racordata la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale (daca exista retea de gaze);

NOTA: Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice existente se vor suporta in intregime de catre investitor si se vor executa in urma obtinerii avizelor favorabile ale fiecarui furnizor separat;
Este obligatoriu ca autorizatiile de constructie pentru cladiri sa fie eliberate numai daca sunt indeplinite cerintele de bransare la echipamentele si retelele tehnico-edilitare;
Se interzice eliberarea autorizatiilor de construire cladiri, inainte de obtinerea autorizatiilor de construire pentru retelele si echipamentele tehnico-edilitare necesare pentru a deservi zona.

Cap. 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI, A LOTURILOR NOU PROPUSE SI A CONSTRUCTIILOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE:

Art. 1.) PARCELAREA

Conform art. 30 – R.G.U.
Terenul studiat (NR.CAD.53415), avand suprafata totala de 8750 mp, va fi parcelat in 12 LOTURI din care 2 LOTURI destinate reglementarii profilului drumurilor la 9.0m si 1 LOT prevazut pentru drum de acces auto si pietonal pentru LOTURILE 4-12 destinate construirii de locuinte, dupa cum urmeaza:

- LOT 1 S = 2266,50mp DRUM PRIVAT
- LOT 2 S = 90.46mp - pentru reglementare drum latura Estica la profil de9.00m
- LOT 3 S = 86.04mp - pentru reglementare drum latura Vestica la profil de 9.00m
- LOT 4 S = 700,00 mp;
- LOT 5 S = 701,00 mp;
- LOT 6 S = 701,00 mp;
- LOT 7 S = 701,00 mp;
- LOT 8 S = 701,00 mp;
- LOT 9 S = 701,00 mp;
- LOT 10 S = 701,00 mp;
- LOT 11 S = 701,00 mp;
- LOT 12 S = 700,00 mp;

TOTAL 8750 mp

Art. 2.) INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Conform art. 31 – R.G.U.
La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:
- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor;
- inaltimea constructiilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

Regimul de inaltime maxim admis este de : S(D)+P+1E(M)
avand H maxim admis =12,00m;

Art. 3.) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conform art. 32 – R.G.U.
Autorizarea executarii constructiilor neste permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

Autorizarea executarii constructiilor si al amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;
Culorile folosite vor fi pastelate si nu vor intra in contradictie cu culorilemediului natural invecinat, se vor folosi, anumite culori, mai tari numai pentru a marca anumite accente ale volumetriilor;

Art. 4.) PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
Conform art. 15 si anexa 2 – R.G.U.
Procentul maxim de ocupare al terenuluise stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata pe terenul aflat in studiui si de conditiile de amplasare pe teren;

BILANTUL TERITORIAL PROPUS PENTRU FIECARE LOT IN PARTE:
P.O.T. maxim propus 35%;
C.U.T. maxim propus 0,8;
Suprafata spatii verzi propuse ..... min. 20%;
Suprafata alei / carosabile / pietonale propuse 10%;

Cap. 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art. 1.) PARCAJE, GARAJE
Conform art. 33 si anexa 5 – R.G.U. **se va asigura minim 1 loc de parcare/loc sau unitate de locuit in interiorul incintei;**

a. Se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice functiunii propuse;
b. Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
c. Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza;

Art. 2.) SPATII VERZI
Conform art. 34 si anexa 6 – R.G.U.
Spatii verzi cel putin 20%, din suprafata terenului, conform Aviz de Oportunitate.

a. Suprafetele spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului actuale;
b. Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca si spatii verzi si de a planta minim 1 arbore la fiecare 150mp, de spatiu liber in jurul constructiei;
c. Plantarea de arbori inalti este permisa , numai, la distante mai mari de 2,0m fata de linia de separatie dintre doua proprietati;
d. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune;
e. Este obligatorie amenajarea si plantarea unui aliniament de protectie pe limitele laterale si posterioare ale parcelei;
   Vezi partea desenata anexata prezentului R.L.U.

Art. 3.) IMPREJMUIRI

Conform art. 35 – R.G.U.

Imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2,00m, cu soclu opac , alcatuire semitransparenta la strada si semitransparenta sau opac spre vecinatati;

a. Imprejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniere a strazii;
   Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior;
b. Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maxim 2,00 m de la nivelul terenului sau a trotuarului;
c. Pe limita de proprietate spre strada (aliniament) se vaor realiza si imprejmuiri opace cu o inaltime maxima de 2,00m;
d. Se recomanda dublarea imprejmuirii cu vedetatie – aliniament de protectie intre proprietati, pe laturile laterale si posterioare;
e. Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a drumului;

Cap. 11 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constrctiilor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri si finalizarea acestora pana la finalizarea investitiei de baza;
Se recomnanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. ului si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei in zona.

Intocmit:
arh. urb. EUGEN VERES

LUCRARE: **INTOCMIRE P.U.Z. PARCELARE, TEREN INTRAVILAN**
AMPLASAMENT: **COMUNA PALEU, SATUL PALEU, NR. CADASTRALE 53415**
BENEFICIARI: **SZOKE JANOS ATTILA**
FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**
(AVIZ DE OPORTUNITATE)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Se propune reglementarea urbanistica a parcelei studiate in 9 LOTURI PENTRU LOCUIRE, 2 LOTURI pentru reglementare profil drum pe latura EST si VEST si 1 LOTpentru DRUM privat de acces la parcelele propuse.

Forma in plan a celor **9 parcele nou propuse** este simpla, de forma dreptunghiulara, avand fiecare acces independent (DIN LOT 1) DRUM privat propus cu profil transversal de 9,00m

REGLEMENTARI PROPUSE:

Functiunea: zona de locuinte izolate
Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
P.O.T. propus - 35,00 %
C.U.T. propus - 0,80
S. lot - min. 700 mp
Front la strada - minim 26.84 m
Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
Retragere la strada nou creata-(privata) - min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului CIvil
Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS
Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii
Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

- **Suprafetele celor 9 loturi propuse pentru locuire sunt cuprinse intre700mp pentru Lot 4 si Lot 12 si respectiv cate 701mp pentru Lot 5, Lot 6, Lot7, Lot 8, Lot 9, Lot 10 si Lot 11**

Lotul 2 destinat largirii drumului pe latura Estica
Lotul 3 destinat largirii drumului pe laturaVestica

Formele in plan ale loturilor propuse relative dreptunghiulare, avand:

- **Frontul - latimea de 29.08 si 26.84m, (Lot 4 si Lot12-lot de colt);**

- **Frontul - latimea intre 27.15m - 28.73m, (Lot5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot9, Lot 10 si Lot 11)**
- **Adancimile loturilor sunt cuprinse intre min.24.07m si 25.98m;**
- **Regimul maxim de inaltime maxim propus de 3 nivele sau S(D)+P+1E(M);**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte unifamiliale izolate ;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 % ;**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0,80;**
- **H. Maxim admis: = 12,00 m;**
- **Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 unitatea de locuit sau locuinta;**
- **Inaltime gard perimetral: 2,00 m. maxim(conform cod civil)**
- **Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 20% din suprafata lotului;**

P.O.T. exprima cat la suta din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.
C.U.T.este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate si suprafata terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Nr. cr.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)	Procent %
1	**TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ-intravilan**	**8.750,00**	**0.875**	**100%**
2	**C-TII. MAX. PROPUSE (POT max: 35%)**	**3062,50**	**0,030**	**35%**
3.	**ALEI, PARCARI SI PLATF. DE INCINTA**	**875,00**	**0,087**	**10%**
4.	**SPATII VERZI AMENAJATE**	**1.750,00**	**0,175**	**min 20%**

Nr. crt.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATE CONF.CF 53415	**8750,00**	**0,875**
	din care : **- LOT 1**	**2266.50,00**	**0,227**
	au **- LOT 2**	**90.46,00**	**0,009**
	rezultat - LOT 3	**86.04,00**	**0,008**
	12 loturi - LOT 4	**700,00**	**0,070**
	astfel: - LOT 5	**701,00**	**0,070**
	- LOT 6	**701,00**	**0,070**
	- LOT 7	**701,00**	**0,070**
	- LOT 8	**701,00**	**0,070**
	- LOT 9	**701,00**	**0,070**
	- LOT 10	**701,00**	**0,070**
	- LOT 11	**701,00**	**0,070**
	- LOT 11	**701,00**	**0,070**
	- LOT 12	**700,00**	**0,070**
2	Aria construita maxim admisa / lot (**POTmax = 35%**)		
3.	Aria desfasurata maxim admisa / lot (**CUT=0,80**)		
	TOTAL TEREN STUDIAT	**8750,00**	**1,819**

UTILITATILE PUBLICE Conform Certificatului de Urbanism, nr. 236/2026,

Echiparea cu utilitati publice: - Terenul nu dispune de utilitati, se pot extinde retele de apa, energie electrica, gaz din zona studita cu PUZ aprobat cu HCL 140 din 14.06 2022 si HCL 33 din 28.02.2025

Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin rigole deschise, conduse in drumul privat propus iar apoi catre drumurile existente publice pe latura Estica si Vestica

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere casnice va fi in euro-pubele din plastic, în mod selectiv. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

Pentru realizarea retelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversarii in sol. Centralele termice individuale vor functiona , cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

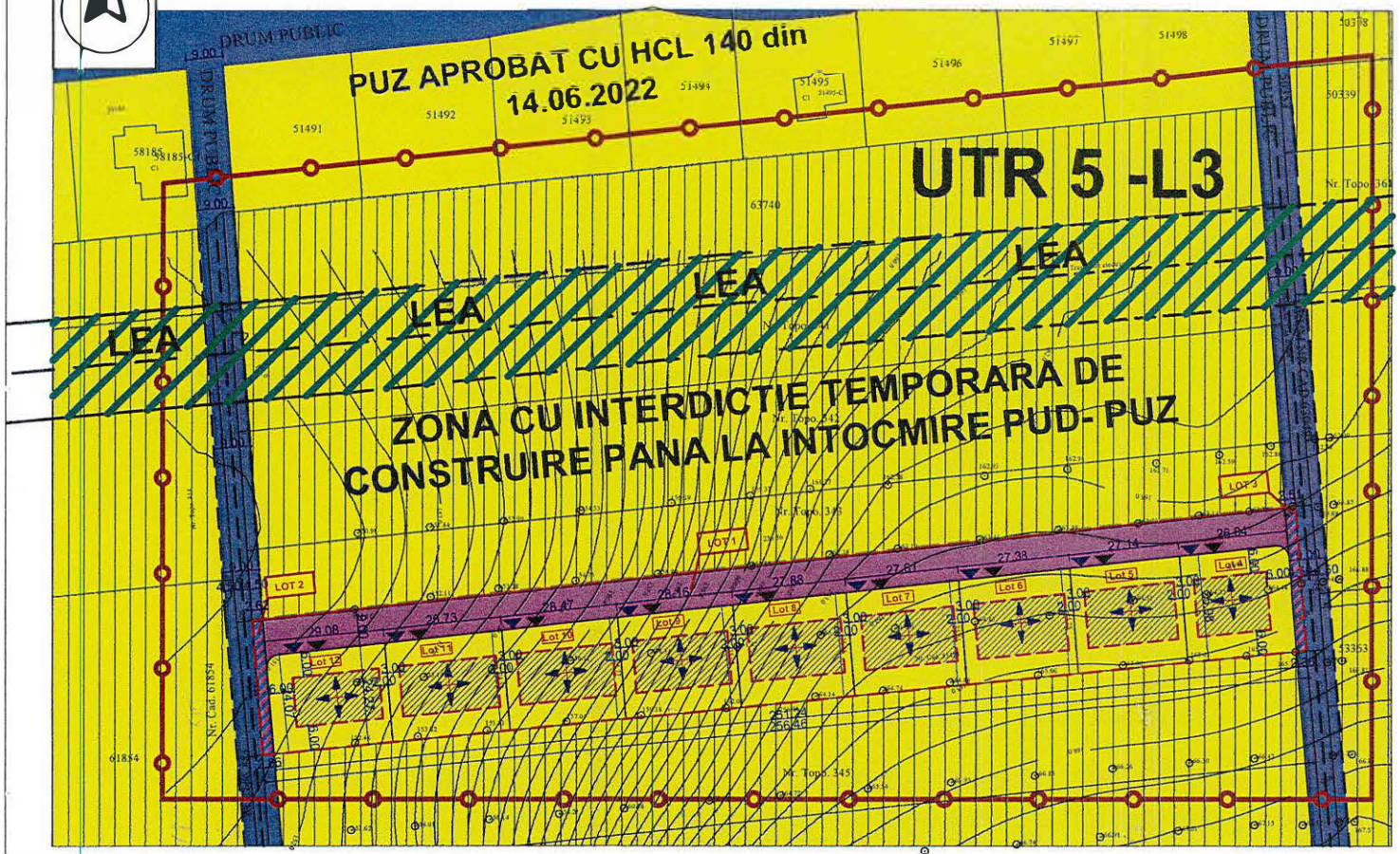
- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%/lot;

RUR
Eugen Constantin E.I. VERES
arhitect

intocmit: arh.urb Eugen VERES

SITUATIA . ROPUSA
scara 1:1250

P.U.Z. PARCELARE TEREN INTRAVILAN
sat PALEU - com. PALEU - jud. BIHOR - nr. cadastral 51450



INDICI SUPRAFETE

nr. lot	Suprafata	Destinatia
LOT 1	2266.50 mp	drum privat
LOT 2	90.46 mp	drum public
LOT 3	86.04 mp	drum public
LOT 4	700 mp	TEREN PENTRU LOCUINTE IZOLATE
LOT 5	701 mp	
LOT 6	701 mp	
LOT 7	701 mp	
LOT 8	701 mp	
LOT 9	701 mp	
LOT 10	701 mp	
LOT 11	701 mp	
LOT 12	700 mp	
Total	8750 mp	

LEGENDA

- Limita perimetru studiat
- Limite de proprietati
- Limite teren propus pentru reglementare

FUNCTIUNI

- Zone propusa prin P.U.G. - L3 - zona propusa de locuinte individuale INTERDICTIE PANA INTOCMIRE PUD PUZ
- Zona propusa de locuinte izolate
- Zona implantare constructii
- Limita implantare constructii

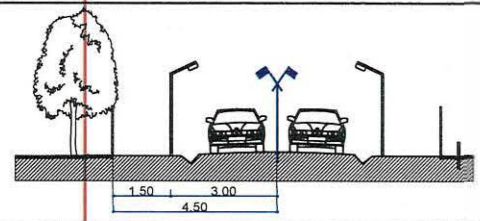
Cai de comunicatii

- Cai de comunicatie rutiere si alei pietonale
- Reglementare profil drum / renuntare la drept de proprietate in fav. com. Paleu
- Drum privat propus - profil 9.00m
- Acces la parcela auto / pietonal

Zona de protectie

- Traseu LEA cu zona de protectie aferenta

PROFIL TRANSVERSAL - DRUM PROPUS, PRIVAT SI PUBLIC
Profil propus drum - 9,00 m



REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTARI PROPUSE:
Functiunea: zona de locuinte izolate
Regim de inaltime maxim propus - 3 nivele - S(D)+P+1E(M)
P.O.T. propus - 35,00 %
C.U.T. propus - 0,80
S. lot - min. 700 mp
Front la strada - minim 26.84 m
Retragere la strazile laterale pe laturile N-V si S-E - minim 6.00 m
Retragere la strada nou creata-(privata)
- min. 6,00 m pentru constructia principala si 0,00 pentru anexe (garaj) P
Retrageri laterale - min. 3,00 m pe o latura pt. parcelele 4-12,si 2.00m pe cealalta latura, respectiv 6.00m pentru loturile de colt, cu respectarea Codului Civil
Retragere spate - minim 6,00 m pentru constructie principala si cu respectarea Codului Civil pentru anexele care vor avea regim de inaltime maxim Parter si Smax=40mp
Retrageri laterale si spate pentru anexe - cu respectarea OMS
Se permit functiuni complementare functiunii de locuire doar pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.
Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe lot si/sau garaj inclus in cladire / locuinta
Zona verde - minim 20% din suprafata fiecarui lot rezultat in urma parcelarii

Se permit taluzari / gabioane si lucrari de amenajare a incintei cu acord vecin si doar in baza unor studii de specialitate

Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/expertiza Nr./data	
	Proiectant general: S.C. PERSPECTIVE ARHITECTURE S.R.L. Bihor, Oradea, str. Veteranilor, nr. 86 tel. 0757.[illegible] e-mail: vautias_2007@yahoo.com		Beneficiar: SZOKE JANOS ATTILA		Proiect Nr.: 21/U/2026
			Amplasament: com. PALEU, sat PALEU, CF NR 53415, NR.CAD.53415, jud. BIHOR		
			Data: 06.2026	Lucrarea: P.U.Z. PARCELERE, TEREN INTRAVILAN	Faza: A.O.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1250	Plansa: SITUATIA PROPUSA	Plansa 03/U
Proiectat	arh. Eugen VERES				
Intocmit	arh. Eugen VERES				