ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 131 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608, documentație înaintată de beneficiar FISSEL ANNEMARI MIHAELA

Văzând raportul de specialitate nr. 8108 din 21.05.2026, referatul de aprobare nr. 9786 din 22.06.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 9790 din 22.06.2026

Având în vedere cererea cu nr. 6639 din 28.04.2026 adresata de doamna Fissel Annemari Mihaela privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 10181/29.06.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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.- REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618,58619, 58620, 58608, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Se solicita ca terenurile studiate cu nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, in supratafa totala de 12738 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 24 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare; parcela rezultata va avea accces independent la drumul public cu profil de 9.00m, cu front si suprafeta variabila, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U,PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Functiuni complementare admise:

servicii de locuire;
spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
accese pietonale si carosabile, parcari, garaje;
retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

2.BILANT TERITORIAL PROPUS:

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**500,00**	**0,05**
	- LOT 20	**700,00**	**0,07**
	- LOT 21	**1038,00**	**0,10**
	- LOT 22	**500,00**	**0,05**
	- LOT 23	**500,00**	**0,05**
	- LOT 24	**500,00**	**0,05**

2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

3.REGLEMENTARI URBANISTICE:

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**
- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

4.ACCESE SI CIRCULATII

Datorita faptului ca drumul public este modernizat nu se propune cedarea pentru completarea la formarea unui nou drum public, conform planselor.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.
- Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

5. UTILITATILE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strazile invecinate exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la reteaua publica finalizata;

nota: TOATE LUCRARILE EDILITARE şi EXTINDERI FOR FI SUPORTATE DE CATRE BENEFICIARI / BENEFICIARI AI PUZ-ului

- 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.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
P. IAKOB VILMA
HENETI OLIMPIA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.131/16.07.2026			
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.10181.....din29.06.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 29.06.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 29.06.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.9790/22.06.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608, documentație înaintată de beneficiar FISSEL ANNEMARI MIHAELA,** referatul de aprobare nr. 9786/22.06.2026 și raportul de specialitate nr.8108/21.05.2026 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 P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608, documentație înaintată de beneficiar FISSEL ANNEMARI MIHAELA

Publicat la data de : 29.06.2026

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, 29.06.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 9790/22.06.2026 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 10.07.2026 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 P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608**

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. 9790 din 22.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608, documentație înaintată de beneficiar FISSEL ANNEMARI MIHAELA

Văzând cererea cu nr. 6639 din 28.04.2026 adresata de doamna Fissel Annemari Mihaela privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8108/21.05.2026 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 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 INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618,58619, 58620, 58608, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se solicita ca terenurile studiate cu nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, in supratafa totala de 12738 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 24 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare; parcela rezultata va avea accces independent la drumul public cu profil de 9.00m, cu front si suprafeta variabila, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U,PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Functiuni complementare admise:

servicii de locuire;
spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
accese pietonale si carosabile, parcari, garaje;
retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;

- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

2.BILANT TERITORIAL PROPUS:

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**500,00**	**0,05**
	- LOT 20	**700,00**	**0,07**
	- LOT 21	**1038,00**	**0,10**
	- LOT 22	**500,00**	**0,05**
	- LOT 23	**500,00**	**0,05**
	- LOT 24	**500,00**	**0,05**
2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

3.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**
- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

4.ACCESE SI CIRCULATII

Datorita faptului ca drumul public este modernizat nu se propune cedarea pentru completarea la formarea unui nou drum public, conform planselor.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

- Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

5. UTILITATILE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strazile invecinate exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la reteaua publica finalizata;

nota: TOATE LUCRARILE EDILITARE şi EXTINDERI FOR FI SUPORTATE DE CATRE BENEFICIARI / BENEFICIARI AI PUZ-ului

- 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 asigural 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.

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PĂLEU
JUDEŢUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9786 din 22.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608, documentație înaintată de beneficiar FISSEL ANNEMARI MIHAELA

Văzând cererea cu nr. 6639 din 28.04.2026 adresata de doamna Fissel Annemari Mihaela privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8108/21.05.2026 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 ulteriorare

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618,58619, 58620, 58608, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se solicita ca terenurile studiate cu nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, in supratafa totala de 12738 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 24 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare; parcela rezultata va avea accces independent la drumul public cu profil de 9.00m, cu front si suprafeta variabila, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U,PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Functiuni complementare admise:

servicii de locuire;
spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
accese pietonale si carosabile, parcari, garaje;
retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);

- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

2.BILANT TERITORIAL PROPUS:

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**500,00**	**0,05**
	- LOT 20	**700,00**	**0,07**
	- LOT 21	**1038,00**	**0,10**
	- LOT 22	**500,00**	**0,05**
	- LOT 23	**500,00**	**0,05**
	- LOT 24	**500,00**	**0,05**
2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

3.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**
- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**

- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

4.ACCESE SI CIRCULATII

Datorita faptului ca drumul public este modernizat nu se propune cedarea pentru completarea la formarea unui nou drum public, conform planselor.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

- Se vor utiliza drumurile publice şi de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

5. UTILITATILE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strazile invecinate exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la reteaua publica finalizata;

nota: TOATE LUCRARILE EDILITARE şi EXTINDERI FOR FI SUPORTATE DE CATRE BENEFICIARI / BENEFICIARI AI PUZ-ului

- 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.

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.2108...din.21.05.2026

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, **58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608.**

Ca urmare a cererii cu nr. 6639 din 28.04.2026, adresate de **FISSEL ANNEMARI MIHAELA** si in numele proprietarilor, cu domiciliul .

pentru **P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608.** în suprafață totală de 12738 mp situat în sat Paleu cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare si particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Paleu, in zona de locuit cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiilor de specialitate. Suprafata totală a terenurilor în studiu este de 12738 mp, conform extrase CF. anexate, folosinta actuala a terenului este de arabil si curti constructii in intravilan.
AMPLASAMENTUL SE INVECINEAZA :

NORD - Drum public, zona de locuinte de tip L3
EST- terenuri private
SUD - UAT Oradea
VEST - terenuri private

2.Regim juridic - SITUARE IMOBILULUI: intravilan~~/extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58585** cu nr. Cad. **58585;**
B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58586** cu nr. Cad. **58586;**
B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58587** cu nr. Cad. **58587;**
B 10 - 1) **ORBAI SEBASTIAN și 2) ORBAI FLORICA- CAMELIA**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58588** cu nr. Cad. **58588;**
B9- 1) **ORBAI SEBASTIAN și 2) ORBAI FLORICA- CAMELIA**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58589** cu nr. cad. **58589;**
B9 -1) **FISSEL ANNEMARI-MIHAELA**, bun propriu, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58590** cu nr. Cad. **58590;**
B9 – **1) GAVRIS RAZVAN FLORIN**, bun propriu, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58591** cu nr. Cad. **58591;**
B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58592** cu nr. Cad. **58592;**
~~B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58593** cu nr. Cad. **58593**~~

B9 - **1) CREȚ TEODOR**, si 2) **CREȚ MARIA**, bun comun, cota actuală 1/1,C1Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:35000 RON A11) **SC TERACASIA SRL** conform extrasului de carte funciară **58594** cu nr. Cad. **58594;**

B9 -1) **FISSEL ANNEMARI-MIHAELA**, bun propriu, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58595** cu nr. Cad. **58595;**

B10 -1) **FISSEL ANNEMARI-MIHAELA**, bun propriu, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58596** cu nr. Cad. **58596;**

B9 - **1) CREȚ TEODOR**, si 2) **CREȚ MARIA**, bun comun, cota actuală 1/1,C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:35000 RON A1 1) **SC TERACASIA SRL** conform extrasului de carte funciară **58597** cu nr. Cad. **58597;**

B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58598** cu nr. Cad. **58598;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1,B9 Se notează sechestru asupra bunurilor imobile pentru suma de 1091 lei în fav.Municipiului Oradea-Direcția Economică. Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1091 LEI A1 C1-1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECȚIA ECONOMICĂ**conform extrasului de carte funciară **58599** cu nr. Cad. **58599;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58612** cu nr. Cad. **58612;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58613** cu nr. Cad. **58613;**

B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58614** cu nr. Cad. **58614;**

B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58615** cu nr. Cad. **58615;**

B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58617** cu nr. Cad. **58617;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58618** cu nr. Cad. **58618;**

B3 - 1) **TERRA SOLAR INVEST S.R.L..,** cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58619** cu nr. Cad. **58619;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58620** cu nr. Cad. **58620;**

B7 - 1) **INTERNATIONAL SOLAR INVEST S.R.L**, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară **58608** cu nr. Cad. **58608;**

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

3.Regimul economic

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58585,** înscris în C.F. **58585;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58586,** înscris în C.F. **58586;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58587,** înscris în C.F. **58587;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58588,** înscris în C.F. **58588;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58589,** înscris în C.F. **58589;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58590,** înscris în C.F. **58590;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58591,** înscris în C.F. **58591;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58592,** înscris în C.F. **58592;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58593,** înscris în C.F. **58593;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58594,** înscris în C.F. **58594;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58595,** înscris în C.F. **58595;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58596,** înscris în C.F. **58596;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58597,** înscris în C.F. **58597;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58598,** înscris în C.F. **58598;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58599,** înscris în C.F. **58599;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58612,** înscris în C.F. **58612;**

ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58613,** înscris în C.F. **58613;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58614,** înscris în C.F. **58614;**
ARABIL - teren în suprafață de 700 mp, identificat cu nr. Cad. **58615,** înscris în C.F. **58615;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58617,** înscris în C.F. **58617;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58618,** înscris în C.F. **58618;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58619,** înscris în C.F. **58619;**
ARABIL - teren în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. Cad. **58620,** înscris în C.F. **58620;**
ARABIL - teren în suprafață de 1038 mp, identificat cu nr. Cad. **58608,** înscris în C.F. **58608;**
DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

L3 - zonă de locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită **PE PARTEA SUDICA TERENURILE SE INVECINEAZA CU UAT ORADEA, EXISTA POSIBILITATE DE CONECTARE DRUMURI.**

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

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)) - terenul este situat în UTR 3 PALEU, subzona functionala 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 stradă – minim 14 metri . PE PARTEA SUDICA TERENURILE SE INVECINEAZA CU UAT ORADEA, EXISTA POSIBILITATE DE CONECTARE DRUMURI.

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. Echipare tehnico-edilitară

Terenurile nu dispun de utilitati, Se pot realiza Racordari la utilitati: există retea apă-CAO, rețea de Electricitate - S.C. DEER S.A. și retea de Gaze naturale, rețea de telecomunicații DIGI Romaina.

6. Accese: Terenurile au acces auto si pietonal, înspre Nord, din CAD/CF - 58581, proprietatea Comunei Paleu, cota actuală 1524/4243, iar restul proprietari privati, categoria de folosință „DRUM", C.F. /Cad. 59801, proprietar comuna Paleu, categoria de folosință „DRUM" și C.F. / Cad. 62105 proprietar comuna Paleu, categoria de folosință „DRUM". Împreună, cele 3 parcele de drum au o lațime de 9.00 m.

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, **58585, 58586, 58587, 58588, 58589, 58590, 58591, 58592, 58593, 58594, 58595, 58596, 58597, 58598, 58599, 58612, 58613, 58614, 58615, 58617, 58618, 58619, 58620, 58608.**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se solicita ca terenurile studiate cu nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, in supratafa totala de 12738 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 24 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare; parcela rezultata va avea accces independent la drumul public cu profil de 9.00m, cu front si suprafeta variabila, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U,PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcari, garaje;

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- ~~Servicii cu acces public de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau~~ manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**500,00**	**0,05**
	- LOT 20	**700,00**	**0,07**
	- LOT 21	**1038,00**	**0,10**
	- LOT 22	**500,00**	**0,05**
	- LOT 23	**500,00**	**0,05**
	- LOT 24	**500,00**	**0,05**
2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**

- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj mctalic sau un sistcm similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

6.ACCESE SI CIRCULATII

Datorita faptului ca drumul public este modernizat nu se propune cedarea pentru completarea la formarea unui nou drum public, conform planselor.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525.

- Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

7. UTILITATILE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.3108..din 21.05.2026

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strazile invecinate exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la reteaua publica finalizata;

nota: TOATE LUCRARILE EDILITARE şi EXTINDERI FOR FI SUPORTATE DE CATRE BENEFICIARI / BENEFICIARI AI PUZ-ului

---

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **2985** din **28 aprilie 2026**

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

TEHNOREDACTAT
Cons. Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR 6639 ..din 28.04.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul FÜSSEL ANAMARI MIHAELA

C.N.P. | reprezentant al _____

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

str. , nr. bl.__, ap. __, telefon mobil , în

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

pentru lucrarea REGLEMENTARE URBANISTICA A LOTURILOR DE TEREN EXISTENTE

având destinația LOCUINȚE

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 58585 ; 58608

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

Data

28.04.2026

Date de contact:

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

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.

SIMSTA SRL
CUI RO41869958 J5/2578/2019
ISO 9001:2015 C230539/01/RO ISO 14001:2015 M230539/01/RO ISO 45001:2018 S230539/01/RO
www.simsta.ro Tel: +40 359 180 114 E-mail: simstadesign@gmail.com Sântandrei, Str. Estului, nr.1, Jud. Bihor

Pr. nr. 369/2024

LUCRARE: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD.58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

FOAIE DE TITLU

PROIECTANT: **S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor.**

BENEFICIAR: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORIC, FANYA BOGDAN IULIAN, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA**

LUCRARE: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD.58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, JUDETUL BIHOR**

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR:

SEF PROIECT **arh. urb. Dolog Valentin**

INTOCMIT **arh. stg. Horea Lencar**



Pr. nr. 369/2024

LUCRARE: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD.58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-5862●, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU;
- C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA;
- DOCUMENTATIE CADASTRALA;
- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- RAPORT DE INFORMARE/CONSULTARE POPULATIE;
- AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;
- H.C.L. SINTANDREI;
- AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI BIHOR;
- MEM●RIU DE PREZENTARE P.U.Z.;
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

B. PIESE DESENATE

- 1/U PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:5000;
- 2/U PLAN SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000;
- 3/U PLAN PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:1●00;
- 4/U PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SC. 1:100●;
- 5/U PLAN RETELE TEHNICO-EDILITERE SC. 1:1000;
- 6/U POFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES SC. 1:250;

Decembrie 2●24

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. stg. Horea Lencar

LUCRARE: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620 JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL;**
Beneficiar: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA**
Proiectant de specialitate:
S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Santandrei, Jud. Bihor, reprezentata prin **arh.urb. Dolog Valentin.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z. (STUDIU DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:

Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre BENEFICIAR:

FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Judetean Bihor si a altor organisme abilitate spre avizare, in vederea obtinerii unor prevederi si reglementari tehnice care vor fi respectate si implementate in cadrul proiectelor de executie necesare pentru obtinerea autorizariei de construire a caselor de locuit ce vor fi amplasate pe terenurile studiate ale beneficiarului, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. Este pentru reglementarea in vederea amplasarii de locuinte si functiuni complementare acesteia;

Utilizari admise locuire:

A: **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);

Utilizari admise functiuni complementare:

Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- imaginea spatiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relatie cu zonele adiacente;
- conditiile tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus , C.U.T, propus si Regimul maxim de inaltime admis pentriu noile constructii;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilitati, capacitati si trasee care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutiile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are in vedere modificarea, parcelarea, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementarile prevazute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Paleu.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Parcela de teren este identificata cu nr .cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, apartine beneficiarului, conform CF prezentate:

FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA
COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620 JUDETUL BIHOR, avand suprafata totala de 12738 mp;

Parcelele de teren sunt situate in intravilanul com. Paleu, nr. cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, jud. Bihor.

Categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA (NR.CAD. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620)

- P.O.T. existent = 0,00%

- C.U.T. existent = 0
- terenurile studiate sunt in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare;
- accesul se realizeaza din drumul public cu nr. Cad. 62105 si drumul privat 59801, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Paleu, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Paleu a fost elaborat si avizat de Consiliul Judetean Bihor.

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului ales, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, teren in suprafata totala de 12738mp, aflat in proprietatea beneficiarului, conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiata, este in intravilanul loc. Paleu.

IN PREZENT NU EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Vest a localitatii Paleu. Terenul face parte dintr-o zona cu proprietati private ce au fost introduse in intravilan odata cu avizarea P.U.G.-ului intocmit in anul 2005.

Zona luata in studiu este zona cu teren arabil, iar in prezent zona cunoaste o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar, cu precadere rezidential, data fiind si multitudinea de solicitari de lotizare din aceasta zona, in paralel cu creerea si extinderea retelelor de infrastructura si a cailor de circulatie.

Situarea amplasamentului si a incadrarii in localitate este prezentata in plansa 1/U Plan de incadrare in zona.

In vecinatatile terenului studiat s-au mai elaborat in ultima perioada si alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementand amplasarea de locuinte unifamiliale sau cuplate, semicolective sau colective, similar celui prezentat.

Accesul - se realizeaza din **din drumul public cu nr. Cad. 62105 si drumul privat 59801**, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U.



Incadrare in zona

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Paleu este situata în partea central – vestica a judetului Bihor, în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord – Vest. La nivelul Zonei Metropolitane Oradea, comuna are o amplasare relativ centrala. Din punct de vedere administrativ comuna Paleu se învecineaza la nord cu comuna Cetariu si Biharia, la est cu comuna Ineu, la sud cu comuna Osorhei si la sud si vest cu municipiul Oradea.

În comuna Paleu clima este specifica judetului, aflându-se sub influenta circulatiei vestice ce transporta mase de aer oceanic, umede. Temperatura medie anuala este de cuprinsa între 7° – 10°C, medie caracteristica zonei de deal din judetul Bihor. Media anuala a precipitatiilor este de 700-1.000 mm/an, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice si cele din sector nordic.Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al Comunei Paleu se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic com. Paleu este amplasata într-o zona de dealuri piemontane care fac legatura între zona muntoasa din estul judetului (Muntii Plopisului) si zona de câmpie din partea de vest (Câmpia Bihariei, Câmpia Crisurilor). Altitudinea Dealurilor Plopisului care se regasesc si pe teritoriul comunei Cetariu scade de la circa 450-500 m, cât au în vecinatatea muntilor, pâna la aproximativ 200 m, lânga Câmpia Crisurilor.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influientat de regimul precipitatiilor. Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag=0,15g cu interval mediu de recurenta a cutremurului IMR = 100 ani

- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns Tc=0,7s pentru componentele orizontale ale miscarii seismice corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota terenului.

2.4. CIRCULATIA

Accesul în comuna Paleu se poate realiza prin intermediul cailor rutiere, principala ruta fiind DJ 767 F. Spre satul Saldabagiu de Munte accesul se realizeaza prin DC37. În ceea ce priveste accesul feroviar si aerian, comuna Paleu se afla la o distanta aproximativa de 9 km de cea mai apropiata statie CFR (Gara Oradea) si de 16 de Aeroportul International Oradea. Accesul la teren se realizeaza **din drumul public cu nr. Cad. 62105 si drumul privat 59801**

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul intocmirii prezentei documentatii de urbanism pe terenul aflat in studiu nu exista constructii conform plansei 2/U Situatia existenta.

In zona studiata, respectiv in vecinatatea parcelei studiate exista deja avizate o serie de documentatii de urbanism pentru amplasarea de locuinte unifamiliale sau cuplate, semicolective sau colective, conform plansei 1/U, plan de incadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Retelele stradale de utilitati publice exista in prezent pe drumul de acces.

Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuinte aflate in diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor retele edilitare pe teren sau in apropierea acestuia. Deasemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului zona nu se afla intr-un areal de protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a intocmit o tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

Se solicita ca terenurile studiate cu nr.cad. 58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, in supratafa totala de 12738 mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de **24 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare**; parcela rezultata va avea accces independent la drumul public cu profil de 9.00m, cu front si suprafeta variabila, conform reglementarilor prezentate mai jos si in pardea desenata, plansa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in intravilanul localitatii Paleu conform P.U.G.-ului avizat in 2005 in vecinatatea UTR 2, zona de locuinte individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcari, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea amimalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafata teren actuala = 12738 mp;
fiind orientat Nord-Vest avand accesul prin intermediul drumului public **cu nr. Cad. 62105 si 59801**, cu profil transversal de 9,00m, conform planselor prezentate.
Conformatia cladirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Datorita faptului ca drumul public este modernizat nu se propune cedarea pentru completarea la formarea unui nou drum public, conform planselor.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.2a localitatii Paleu. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul public cu nr. Cad. 62105 si drumul privat 59801;

Se propune reglementarea urbanistica a 25 de loturi de teren existente pentru locuinte si functiuni complementare; conform plansei 3U/ Plan si propuneri reglementari urbanistice;

- Forma in plan a parcelei este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada formata in regim de drum public cu profil transversal de **9,00m;**

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**
- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral:2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)
- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

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 TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**
	- LOT 16	**500,00**	**0,05**
	- LOT 17	**500,00**	**0,05**
	- LOT 18	**500,00**	**0,05**
	- LOT 19	**500,00**	**0,05**
	- LOT 20	**700,00**	**0,07**
	- LOT 21	**1038,00**	**0,10**
	- LOT 22	**500,00**	**0,05**
	- LOT 23	**500,00**	**0,05**
	- LOT 24	**500,00**	**0,05**
2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

Locuintele vor fi bransate la retelele publice edilitare care vor fi operabile in zona studiata, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitatile pe strada, conform planselor prezentate;

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul si agresivitatea apelor freatice putandu-se stabili cele mai optime solutii de fundare.

Materialele de constructii si echiparea cu utilitati a cladirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coerenta si integritatea armonioasa in mediul inconjurator, respectul vecinatatilor vor fi reguli pe care fiecare va trebui sa le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calitati peisagistice, se vor planta arbori si arbusti in fiecare parcela.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT retea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea pana la finalizarea constructiilor de locuinte si aceste retele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus si deversate in canalul existent;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Pe strazile invecinate exista retele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la reteaua publica finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Sistemul de depozitare a deseurilor menajere va fi in euro-pubele din plastic pentru locuinte. 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.

Se preconizeaza ca in viitorul apropiat in zona studiata sa fie extinsa reteaua de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort si un randament sporit in paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

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 10%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;

- De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimidate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Decembrie 2024

SEF PROIECT
arh. urb. Dolog Valentin

INTOCMIT
arh. stg. Horea Lencar

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE REGLEMENTAREA URBANISTICA A 24 DE LOTURI DE TEREN EXISTENTE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; CONFORM PLANSEI 3U/ PLAN SI PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE.

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Paleu si cerintele temei de proiectare elaborate de catre BENEFICIAR. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescriptii in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obtinerii autorizatiei de construire. Planul Urbanistic odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Judetean Bihor pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

LUCRARE: **P.U.Z.- LOTIZARE TERENURI PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, SAT. PALEU, NR.CAD.58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **FISSEL ANNEMARI MIHAELA, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORIC, FANYA BOGDAN IULIAN, INTERNATIONAL SOLER INVESTS.R.L., PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA DIRECTIA ECONOMICA, TERRA SOLAR INVEST S.R.L., CRET TEODOR, CRET MARIA, GAVRIS RAZVAN FLORIN, S.C. TERACASIA S.R.L., ORBAI SEBASTIAN, ORBAI FLORICA (NR.CAD.58585-58599, 58612-58615, 58608, 58617-58620)**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situate in vecinatatea U.T.R.2conform P.U.G. Paleu.
Categoria functionala este L3 (locuinte cu regim mic de inaltime)

- **numar loturi existente studiate 24;**
- **numar loturi propuse 24;**
- **suprafetele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA	**12738,00**	**1,27**
	Din care:		
	- LOT 1	**500,00**	**0,05**
	- LOT 2	**500,00**	**0,05**
	- LOT 3	**500,00**	**0,05**
	- LOT 4	**500,00**	**0,05**
	- LOT 5	**500,00**	**0,05**
	- LOT 6	**500,00**	**0,05**
	- LOT 7	**500,00**	**0,05**
	- LOT 8	**500,00**	**0,05**
	- LOT 9	**500,00**	**0,05**
	- LOT 10	**500,00**	**0,05**
	- LOT 11	**500,00**	**0,05**
	- LOT 12	**500,00**	**0,05**
	- LOT 13	**500,00**	**0,05**
	- LOT 14	**500,00**	**0,05**
	- LOT 15	**500,00**	**0,05**

	- LOT 16 **- LOT 17** **- LOT 18** **- LOT 19** **- LOT 20** **- LOT 21** **- LOT 22** **- LOT 23** **- LOT 24**	**500,00** **500,00** **500,00** **500,00** **700,00** **1038,00** **500,00** **500,00** **500,00**	**0,05** **0,05** **0,05** **0,05** **0,07** **0,10** **0,05** **0,05** **0,05**
2	Aria construita maxim admisa/lot (POT = 25%)		
3	Aria desfasurata maxim admisa/lot (CUT=0,75)		
	TOTAL TEREN	**12738,00**	**1,27**

- Forma in plan a parcelei este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada formata in regim de drum public cu profil transversal de **9,00m;**

- **Retrageri fata de strada existenta vor fi de min. 6,00m;**
- **Retrageri posterioare vor fi de min. 4,00m;**
- **Retragerile minime laterale min. 2,00m pe o parte si conf. Cod civil pe cealalta parte + OMS 119/2014;**
- **Suprafata minima: 500,00mp;**
- **Suprafata maxima: 1038,00mp;**
- **Frontul minim este de 14,35 mp;**
- **Frontul maxim este de 19,95 mp;**

Zona de locuinte individuale, semicolective si fuctiuni complementare (de la lotul 1 pana la lotul 24):

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte si functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 25,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.75**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m,iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui aututurism.

Functiuni complementare - amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Inaltime gard perimetral:2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;
- **Imprejmuiri:**

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietetea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim **10%** din suprafata lotului;

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC EXISTENT cu profilul transversal la 9,00m, cu trotuare prevazute pe ambele parti laterale;

Cele doua loturi de teren necesare formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de catre BENEFICIAR;

Sistemul de colectare a deseurilor menajere se va face in euro-pubele ecologice, in mod selectiv, BENEFICIARi se obliga ulterior sa inceie contracte de colectare. In mod individual.

Retelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea constructiilor vor fi operabile si retelele de utilitati in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;

De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimidate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;

Decembrie 2024	SEF PROIECT **arh. urb. Dolog Valentin**	INTOCMIT **arh. stg. Horea Lencar**