ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 136 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA

Văzând raportul de specialitate nr. 7645 din 14.05.2026, referatul de aprobare nr. 8121 din 21.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8122 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de doamna Schuster Orsolya privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8143/22.05.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
Se propune parcelarea amplasamentului în loturi constuibile pentru locuințe.
Conform punctului de vedere al ABA Crișuri, suprafața din amplasament, situată sub cota absolută de 143,50m este inundabilă, deoarece se află sub cota coronamentului barajului Lacului Paleu. Pentru această suprafață inundabilă se prevede o lotizare doar în scopul de a ieși din indiviziune, dar suprafețele respective rămân neconstruibile.
Suprafața construibilă se va parcela în opt loturi, cu suprafețele de câte 752mp. Se propun patru loturi în frontul I., cu acces direct din drumul public, ce delimitează amplasamentul. Alte patru loturi se vor defini în frontul II., în "spatele" primelor patru loturi.

INDICI

Date amplasament
Suprafața: 19625mp
Proprietari:
Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2
Toth Katalin în cotă parte de 1/4
Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere
Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp
Suprafața drumuri private: 416mp
Suprafața totală a loturilor construibile: 6016mp
Suprafața unui lot construibil: 752mp
Suprafața inundabilă: 13104mp
Suprafața unui lot inundabil: 3276mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

Reglementările urbanistice propuse pentru loturile construibile sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe uni- sau bifamiliale, anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%
CUT maxim: 1,00
Suprafața construită maximă pentru anexe: 40mp.
Regim de înălțime maxim clădiri principale: D+P+E. Înălțime maximă clădiri principale: 12,00m.
Regim de înălțime maxim anexe: S+P. Înălțime maximă anexe: 6,00m.
Retragere față de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere față de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere laterală și spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea elementului de construcție adiacent limitei studiate.
Retragere laterală și spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca clădirea să aibă un singur nivel și înălțimea elementului de construcție adiacent limitei să nu depășască 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplinește condițiile menționate, se vor aplica retragerile laterale și posterioare valabile pentru clădirile principale.
Sub element de construcție se înțelege coamă, streașină, cornișă, calcan. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.
Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.
Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,00m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.
Aspectul clădirilor va reflecta funcțiunea. Raportul plin-gol va fi în favoarea plinului, minim 30% din suprafața învelitorii se va realiza în pantă. Se vor evita culorile stridente sau strălucitoare și utilizarea necorespunzătoare a materialelor de finisaj.
Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se va asigura prin extinderea rețelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL: Accesul la loturile propuse în frontul II. Se va asigura din două drumuri private, înfundate, racordate la drumul comunal existent. Drumurile private vor avea front de 4,50m și se vor dota cu locuri de întoarcere cu dimensiunile de câte 5,00m x 18,00m.

Se propune lărgirea drumului public existent la profil de 9,00m. Suprafața necesară pe partea amplasamentului se va (54mp) se va ceda Comunei Paleu.
Accesul la loturile neconstruibile se va asigura cu drept de servitute prin loturile construibile adiacente.

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

Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-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 și arbusti pentru a crea o bariera verde.

-Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea 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.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp..

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.136/16.07.2026			
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.8143...din.22.05.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.05.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 22.05.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.8122/21.05.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA,** referatul de aprobare nr. 8121/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.7645/14.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iunie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA

Publicat la data de : 22.05.2026

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, 22.05.2026 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. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8122/21.05.2026 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 05.06.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA**

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. 8122 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA

Văzând cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de doamna Schuster Orsolya privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7645/14.05.2026 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 PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în loturi constuibile pentru locuințe.
Conform punctului de vedere al ABA Crișuri, suprafața din amplasament, situată sub cota absolută de 143,50m este inundabilă, deoarece se află sub cota coronamentului barajului Lacului Paleu. Pentru această suprafață inundabilă se prevede o lotizare doar în scopul de a ieși din indiviziune, dar suprafețele respective rămân neconstruibile.
Suprafața construibilă se va parcela în opt loturi, cu suprafețele de câte 752mp. Se propun patru loturi în frontul I., cu acces direct din drumul public, ce delimitează amplasamentul. Alte patru loturi se vor defini în frontul II., în "spatele" primelor patru loturi.

INDICI

Date amplasament
Suprafața: 19625mp
Proprietari:
Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2
Toth Katalin în cotă parte de 1/4
Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere
Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp

Suprafața drumuri private: 416mp
Suprafața totală a loturilor construibile: 6016mp
Suprafața unui lot construibil: 752mp
Suprafața inundabilă: 13104mp
Suprafața unui lot inundabil: 3276mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Reglementările urbanistice propuse pentru loturile construibile sunt următoarele:

Utilizări permise: locuințe uni- sau bifamiliale, anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%
CUT maxim: 1,00
Suprafața construită maximă pentru anexe: 40mp.
Regim de înălțime maxim clădiri principale: D+P+E. Înălțime maximă clădiri principale: 12,00m.
Regim de înălțime maxim anexe: S+P. Înălțime maximă anexe: 6,00m.

Retragere față de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.

Retragere față de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.

Retragere laterală și spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea elementului de construcție adiacent limitei studiate.

Retragere laterală și spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca clădirea să aibă un singur nivel și înălțimea elementului de construcție adiacent limitei să nu depășască 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplinește condițiile menționate, se vor aplica retragerile laterale și posterioare valabile pentru clădirile principale.

Sub element de construcție se înțelege coamă, streașină, cornișă, calcan. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.

Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,00m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Aspectul clădirilor va reflecta funcțiunea. Raportul plin-gol va fi în favoarea plinului, minim 30% din suprafața învelitorii se va realiza în pantă. Se vor evita culorile stridente sau strălucitoare și utilizarea necorespunzătoare a materialelor de finisaj.

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se va asigura prin extinderea rețelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL: Accesul la loturile propuse în frontul II. Se va asigura din două drumuri private, înfundate, racordate la drumul comunal existent. Drumurile private vor avea front de 4,50m și se vor dota cu locuri de întoarcere cu dimensiunile de câte 5,00m x 18,00m.
Se propune lărgirea drumului public existent la profil de 9,00m. Suprafața necesară pe partea amplasamentului se va (54mp) se va ceda Comunei Paleu.
Accesul la loturile neconstruibile se va asigura cu drept de servitute prin loturile construibile adiacente.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autoritării publice locale

Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și 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 și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. 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.

-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..

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 821 ....din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, documentație înaintată de beneficiar SCHUSTER ORSOLYA

Văzând cererea cu nr. 5788 din 14.04.2026 adresata de doamna Schuster Orsolya privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7645/14.05.2026 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. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în loturi constuibile pentru locuințe.

Conform punctului de vedere al ABA Crișuri, suprafața din amplasament, situată sub cota absolută de 143,50m este inundabilă, deoarece se află sub cota coronamentului barajului Lacului Paleu. Pentru această suprafață inundabilă se prevede o lotizare doar în scopul de a ieși din indiviziune, dar suprafețele respective rămân neconstruibile.

Suprafața construibilă se va parcela în opt loturi, cu suprafețele de câte 752mp. Se propun patru loturi în frontul I., cu acces direct din drumul public, ce delimitează amplasamentul. Alte patru loturi se vor defini în frontul II., în "spatele" primelor patru loturi.

INDICI

Date amplasament

Suprafața: 19625mp

Proprietari:

Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2

Toth Katalin în cotă parte de 1/4

Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere

Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp

Suprafața drumuri private: 416mp

Suprafața totală a loturilor construibile: 6016mp

Suprafaţa unui lot construibil: 752mp
Suprafaţa inundabilă: 13104mp
Suprafaţa unui lot inundabil: 3276mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Reglementările urbanistice propuse pentru loturile construibile sunt următoarele:

Utilizări permise: locuinţe uni- sau bifamiliale, anexe gospodăreşti ale acestora.

POT maxim: 35%

CUT maxim: 1,00

Suprafaţa construită maximă pentru anexe: 40mp.

Regim de înălţime maxim clădiri principale: D+P+E. Înălţime maximă clădiri principale: 12,00m.

Regim de înălţime maxim anexe: S+P. Înălţime maximă anexe: 6,00m.

Retragere faţă de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porţilor de garaj.

Retragere faţă de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porţilor de garaj.

Retragere laterală şi spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea elementului de construcţie adiacent limitei studiate.

Retragere laterală şi spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiţia ca clădirea să aibă un singur nivel şi înălţimea elementului de construcţie adiacent limitei să nu depăşască 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplineşte condiţiile menţionate, se vor aplica retragerile laterale şi posterioare valabile pentru clădirile principale.

Sub element de construcţie se înţelege coamă, streaşină, cornişă, calcan. Înălţimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafaţa utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafaţa utilă de peste 150mp.

Împrejmuiri: Înălţime maximă 2,00m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Aspectul clădirilor va reflecta funcţiunea. Raportul plin-gol va fi în favoarea plinului, minim 30% din suprafaţa învelitorii se va realiza în pantă. Se vor evita culorile stridente sau strălucitoare şi utilizarea necorespunzătoare a materialelor de finisaj.

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă şi energie electrică se va asigura prin extinderea reţelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea reţelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

4.ACCESUL: Accesul la loturile propuse în frontul II. Se va asigura din două drumuri private, înfundate, racordate la drumul comunal existent. Drumurile private vor avea front de 4,50m şi se vor dota cu locuri de întoarcere cu dimensiunile de câte 5,00m x 18,00m.

Se propune lărgirea drumului public existent la profil de 9,00m. Suprafaţa necesară pe partea amplasamentului se va (54mp) se va ceda Comunei Paleu.

Accesul la loturile neconstruibile se va asigura cu drept de servitute prin loturile construibile adiacente.

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

Reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii reţelelor existente.

Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

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

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

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

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

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA COMUNA PALEU C.I.F. 15304652 JUDEȚUL

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7645...din.14.05..2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328

Ca urmare a cererii cu nr. 5788 din 14.04.2026, completate cu nr. 7029adresate de **SCHUSTER ORSOLYA** cu domiciliul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 61328** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu în suprafață totală de 19625_ mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. este situat în intravilanul localității Paleu, se compune dintr-un singur teren, cu suprafața de 19625mp, cu forma neregulată în plan. Dimensiunile maximale ale terenului sunt: 195,83m pe direcția nord-sud și 122,53m pe direcția opusă.
Proprietarii sunt: Schuster Orsolya în cotă parte de ½, Toth Katalin în cotă parte de ¼, Fodor Karolina în cotă parte de 1/4. Amplasamentul prezintă o pantă medie de 16% spre nord, diferența de nivel în cadrul terenului este de 10,50 metri. Amplasamentul se învecinează dinspre nord cu Pârâul Cosmo, dinspre sud cu un drum comunal (nr. cadastral 63625), iar pe celelalte laturi cu alte terenuri private.

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
- BRATIȘ ZAMFIR, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50338,
- BRATIȘ ZAMFIR, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50339,
- MOHACSI ROBERT SZABOLCS, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50340,
- 1) GALL ISTVAN, și 2) GALL TIMEA, ca bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50342,
- 1) LASZLO BALAZS, și 2) LASZLO MIHAELA FLAVIA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50345,
- ȘANDOR DENIS DARIUS, , bun propiu, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50347,
- 1) TURCAȘ ANDREI CRISTIAN, cu 2) ȚURCAȘ MELANIA VIOLETA, bun comun, cota actuală 1/1, conform C.F. / Cad. 50346.

SERVITUTE: nu are
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - interdictie temporară de construire pâna la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII: – conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 5 Paleu, subzona functională 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,**
- suprafață parcele **minim = 500 mp,**
- front stradă – minim 14 m

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea unei autorizații de construire pe acest

teren, aceasta se va putea obține numai după elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

5. Utilități: terenurile nu dispune de utilitati.Nu sunt retele in zona. **Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.**

6. Circulația: Terenurile identificate cu C.F. / Cad. 50338, 50339, 50340, 50342, 50345, 50347, 50346, au servitute de trecere cu pasul și auto din C.F./Cad. 50352, proprietate privată, categoria de folosință „ARABIL", cu o secțiune transversală a parcelei de 7.00 metri.

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

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61328

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în loturi constuibile pentru locuințe.
Conform punctului de vedere al ABA Crișuri, suprafața din amplasament, situată sub cota absolută de 143,50m este inundabilă, deoarece se află sub cota coronamentului barajului Lacului Paleu. Pentru această suprafață inundabilă se prevede o lotizare doar în scopul de a ieși din indiviziune, dar suprafețele respective rămân neconstruibile.
Suprafața construibilă se va parcela în opt loturi, cu suprafețele de câte 752mp. Se propun patru loturi în frontul I., cu acces direct din drumul public, ce delimitează amplasamentul. Alte patru loturi se vor defini în frontul II., în "spatele" primelor patru loturi.

INDICI

Date amplasament
Suprafața: 19625mp
Proprietari:
Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2
Toth Katalin în cotă parte de 1/4
Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere
Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp
Suprafața drumuri private: 416mp
Suprafața totală a loturilor construibile: 6016mp
Suprafața unui lot construibil: 752mp
Suprafața inundabilă: 13104mp
Suprafața unui lot inundabil: 3276mp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Reglementările urbanistice propuse pentru loturile construibile sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe uni- sau bifamiliale, anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%
CUT maxim: 1,00
Suprafața construită maximă pentru anexe: 40mp.
Regim de înălțime maxim clădiri principale: D+P+E. Înălțime maximă clădiri principale: 12,00m.
Regim de înălțime maxim anexe: S+P. Înălțime maximă anexe: 6,00m.
Retragere față de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere față de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere laterală și spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea elementului de construcție adiacent limitei studiate.
Retragere laterală și spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca clădirea să aibă un singur nivel și înălțimea elementului de construcție adiacent limitei să nu depășască 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplinește condițiile menționate, se vor aplica retragerile laterale și posterioare valabile pentru clădirile principale.
Sub element de construcție se înțelege coamă, streașină, cornișă, calcan. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.
Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.
Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,00m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.
Aspectul clădirilor va reflecta funcțiunea. Raportul plin-gol va fi în favoarea plinului, minim 30% din suprafața învelitorii se va realiza în pantă. Se vor evita culorile stridente sau strălucitoare și utilizarea necorespunzătoare a materialelor de finisaj.
Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

UTILITATILE
Terenurile nu dispune de utilitati. Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se va asigura prin extinderea rețelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

ACCESUL: Accesul la loturile propuse în frontul II. Se va asigura din două drumuri private, înfundate, racordate la drumul comunal existent. Drumurile private vor avea front de 4,50m și se vor dota cu locuri de întoarcere cu dimensiunile de câte 5,00m x 18,00m.
Se propune lărgirea drumului public existent la profil de 9,00m. Suprafața necesară pe partea amplasamentului se va (54mp) se va ceda Comunei Paleu.
Accesul la loturile neconstruibile se va asigura cu drept de servitute prin loturile construibile adiacente.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităii publice locale

Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.
Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și 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 și 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 și 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 și 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 aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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 și 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. **1097** din **14 aprilie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5783 din 14.04.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul SCHUSTER ORSOLYA

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 PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

având destinația _____

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. ___, bl. ___, ap. ___, nr. TOPO / CAD 61328.

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

Data

09.04.2026

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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 8340 din 03.07.2025 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 580 din 03.07.2025

În scopul: **PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

Ca urmare a cererii adresate de **SCHUSTER ORSOLYA** cu domiciliul

, înregistrată cu nr. 8340 din 03.06.2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, str.-, identificat prin CF- **61328** cu nr. Cadastral **61328**.

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) **SCHUSTER ORSOLYA**, cota de 1/2 parte, ca bun propriu
2) **TOTH KATALIN**, cota de 1/4 parte, ca bun propriu
3) **FODOR KAROLINA**, cota de 1/4 parte , ca bun propriu, conform extrasului de carte funciară **61328**.

SERVITUȚII:

-nu are;

SARCINII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA - Parțial se găsește în zonă de protecție pe baza normelor sanitare (linie electrică 20 KV)

DA - zonă de protecție zonă inundabilă astfel - conform adresei CJ ISU, înregistrată la Primaria Paleu cu nr. 327 din 11.01.2022 se precizeaza: conform art. 49 alin (1) din Legea Apelor nr.107/ 1996 „ Se interzice amplasarea în zona inundabila a albiei majore și în zonele de protecția precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinte noi sau anexe ale acestora", iar prin alin. (3^1) se arata, în mod clar, faptul ca „ Obtinerea avizului de amplasament și a avizului de gospodarire a apelor conditioneaza eliberarea de către autoritățile administratiei publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute
la art. 48 alin.(1)"

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren în suprafață de **19625** mp, categoria de folosință „**ARABIL**", conform extrasului de C.F./Cad. **61328**.

Destinația propusă conform P.U.G. aprobat: **L3** - zonă de locuințe cu functiuni complementare de interes public propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAȚII:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 6 PALEU, subzona funcțională I.3,

INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

I.3 - 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,
- suprafața parcele minim = 500 mp,
- front stradă – minim 14 metri

UTILITĂȚI: nu sunt

CIRCULAȚII: Terenul identificat cu nr. Cad. 61328 are acces pe latura Sudica din nr. Cad 63325 – domeniu public com. Paleu, cu categoria de folosința DRUM

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.

- Pe amplasament nu există construcții.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile.
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Utilizari interzise

– construirea pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate

– construirea unor unitati poluante sau care necesita trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

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

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

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

PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectaţi (daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ■ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ Aviz Tehnic DEER
■ Aviz Tehnic CAO
■ H.C.L. initiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz ABA Crisuri
■ Aviz aeronautica
■ Aviz DEER-linie 20Kv
■ Acord Coproprietari

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Timbru de Arh., Autorizatie de Construire, dovada luare in evidenta OAR, Taxa RUR

☐ Studiu geotehnic

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S .....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Şerban

L.S.....

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

Achitat taxa de **100,62** lei, conform chitanţei nr. **5964** din **03 iunie 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

Memoriu tehnic explicativ

Date generale
Lucrarea: Studiu de Oportunitate pentru PUZ - Parcelare teren pentru construire case de locuit
Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cad. 61328
Beneficiar: Schuster Orsolya
Coordonator urbanism: arh. Geyer László
Proiectant: GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Număr proiect: 24/2026
Data elaborării: aprilie 2026

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 7029 Din 05.05 2026

Situaţia actuală şi vecinătăţile
Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului Studiu de Oportunitate este situat în intravilanul localității Paleu, se compune dintr-un singur teren, cu suprafața de 19625mp, cu forma neregulată în plan. Dimensiunile maximale ale terenului sunt: 195,83m pe direcția nord-sud și 122,53m pe direcția opusă.
Proprietarii sunt: Schuster Orsolya în cotă parte de ½, Toth Katalin în cotă parte de ¼, Fodor Karolina în cotă parte de 1/4.
Amplasamentul prezintă o pantă medie de 16% spre nord, diferența de nivel în cadrul terenului este de 10,50 metri.
Amplasamentul se învecinează dinspre nord cu Pârâul Cosmo, dinspre sud cu un drum comunal (nr. cadastral 63625), iar pe celelalte laturi cu alte terenuri private.
Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 580/2025, emis de Primăria Comunei Paleu, amplasamentul se întinde în zonă funcțională de tip L3 - Zonă de locuințe propusă, cu trama stradală neconstituită pe bază de PUZ. Reglementările urbanistice actuale sunt: POT maxim: 25%, CUT maxim: 0,75, regin de înălțime maxim: S+P+E. Prin PUG se stabilește interdicție de construire pentru amplasament până la aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Descrierea propunerii

Prezentarea operațiunii propuse
Se propune parcelarea amplasamentului în loturi constuibile pentru locuințe.
Conform punctului de vedere al ABA Crișuri, suprafața din amplasament, situată sub cota absolută de 143,50m este inundabilă, deoarece se află sub cota coronamentului barajului Lacului Paleu. Pentru această suprafață inundabilă se prevede o lotizare doar în scopul de a ieși din indiviziune, dar suprafețele respective rămân neconstruibile.
Suprafața construibilă se va parcela în opt loturi, cu suprafețele de câte 738mp. Se propun patru loturi în frontul I., cu acces direct din drumul public, ce delimitează amplasamentul. Alte patru loturi se vor defini în frontul II., în "spatele" primelor patru loturi. Accesul la loturile propuse în frontul II. Se va asigura din două drumuri private, înfundate, racordate la drumul comunal existent. Drumurile private vor avea profil de 5,50m, respectiv 7,00m și se vor dota cu locuri de întoarcere cu dimensiunile de câte 5,00m x 18,00m.
Se propune lărgirea drumului public existent la profil de 9,00m. Suprafața necesară pe partea amplasamentului (89mp) se va ceda Comunei Paleu.
Accesul la loturile neconstruibile se va asigura cu drept de servitute prin loturile construibile adiacente.

Indicatorii propuși
Reglementările urbanistice propuse pentru loturile construibile sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe uni- sau bifamiliale, anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%
CUT maxim: 1,00
Suprafața construită maximă pentru anexe: 40mp.
Regim de înălțime maxim clădiri principale: D+P+E. Înălțime maximă clădiri principale: 12,00m.
Regim de înălțime maxim anexe: S+P. Înălțime maximă anexe: 6,00m.

Retragere față de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere față de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere laterală și spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea elementului de construcție adiacent limitei studiate.
Retragere laterală și spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca clădirea să aibă un singur nivel și înălțimea elementului de construcție adiacent limitei să nu depășască 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplinește condițiile menționate, se vor aplica retragerile laterale și posterioare valabile pentru clădirile principale.
Sub element de construcție se înțelege coamă, streașină, cornișă, calcan. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.
Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.
Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,00m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclu opac de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale și spate.
Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se va asigura prin extinderea rețelelor stradale. Apele uzate menajere se vor colecta în rezervoare vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare.
Aspectul clădirilor va reflecta funcțiunea. Raportul plin-gol va fi în favoarea plinului, minim 30% din suprafața învelitorii se va realiza în pantă. Se vor evita culorile stridente sau strălucitoare și utilizarea necorespunzătoare a materialelor de finisaj.
Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Modul de integrare a operatiunii propuse în zonă
Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Se menține această utilizare.

Consecinte economice si sociale la nivelul UTR
Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă. Pe cele 8 loturi construibile se vor putea realiza maxim 8 case de locuit cu maxim 16 apartamente în total.

Categorii de costuri
Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile construibile de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.
Drumul public existent se va amenaja de către Comuna Paleu.

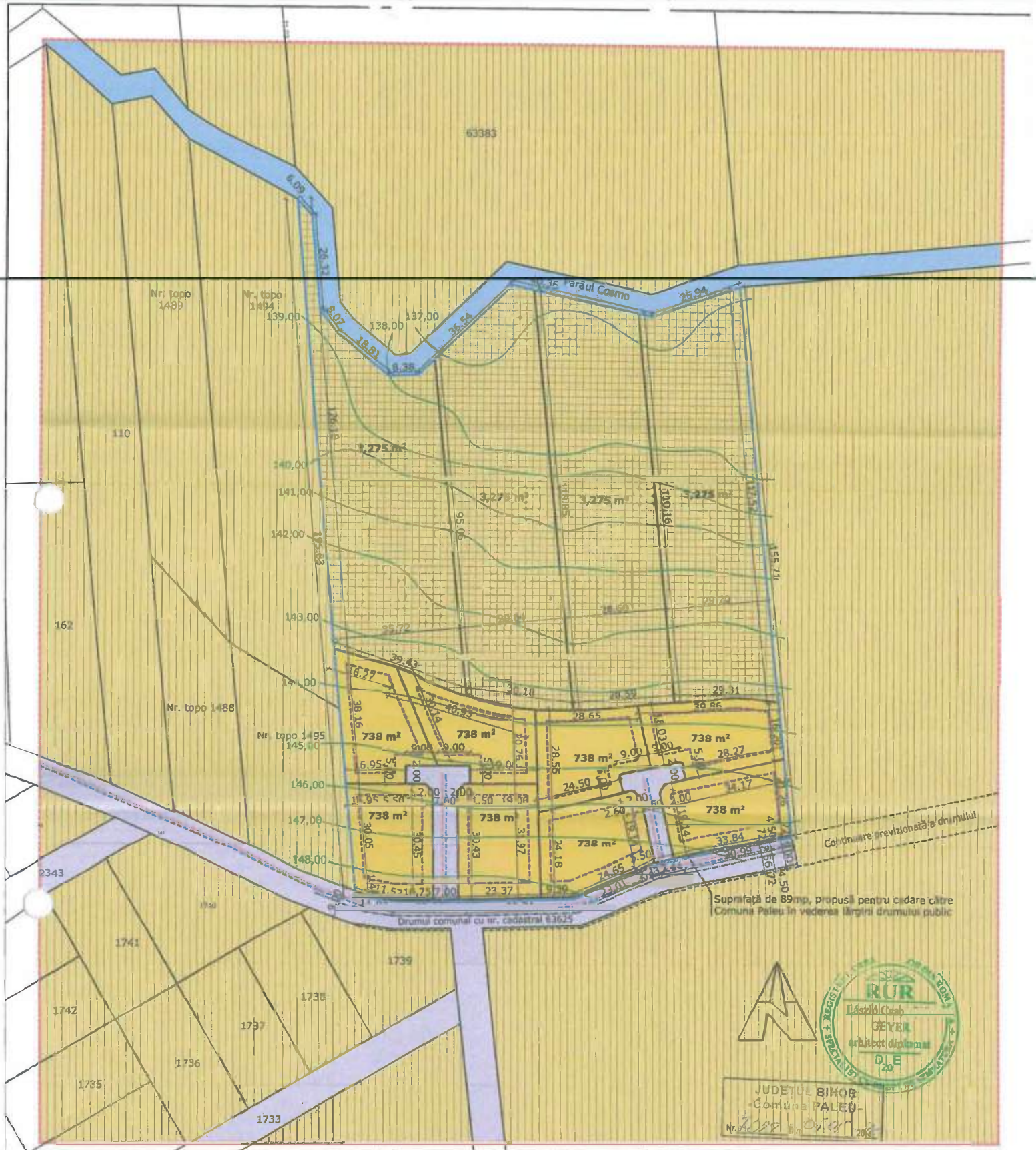
Indici

Date amplasament
Suprafața: 19625mp
Proprietari:
Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2
Toth Katalin în cotă parte de 1/4
Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere
Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp
Suprafața drumuri private: 531mp
Suprafața totală a loturilor construibile: 5904mp
Suprafața unui lot construibil: 738mp
Suprafața inundabilă: 13100mp
Suprafața unui lot inundabil: 3275mp

Întocmit
arh. Geyer László





Reglementări urbanistice propuse pentru loturile construibile

Utilizări permise: locuințe uni- sau bifamiliale, anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00.
Suprafața construită maximă pentru anexe: 40mp.
Regim de înălțime maxim clădiri principale: D+P+E.
Înălțime maximă clădiri principale: 12,00m.
Regim de înălțime maxim anexe: S+P. Înălțime maximă anexe: 6,00m.
Retragere față de frontul stabilit la drumul public existent: minim 4,50m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere față de limita drumurilor private, propuse: minim 3,00m, cu minim 6,00m în dreptul porților de garaj.
Retragere laterală și spate clădiri principale: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea elementului de construcție adiacent limitei studiate.
Retragere laterală și spate clădiri anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca clădirea să aibă un singur nivel și înălțimea elementului de construcție adiacent limitei să nu depășească 3,00m. În cazul în care anexa nu îndeplinește condițiile menționate, se vor aplica retragerile laterale și posterioare valabile pentru clădirile principale.
Asigurare locuri de parcare / garare pe terenul propriu: minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la la 150mp, minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.

Date amplasament

Suprafața: 19625mp
Proprietari:
Schuster Orsolya în cotă parte de 1/2
Toth Katalin în cotă parte de 1/4
Fodor Karolina în cotă parte de 1/4

Date propunere

Suprafața cedată domeniului public, pentru lărgirea drumului existent: 89mp
Suprafața drumuri private: 531mp
Suprafața totală a loturilor construibile: 5904mp
Suprafața unui lot construibil: 738mp
Suprafața inundabilă: 13100mp
Suprafața unui lot inundabil: 3275mp

- Limita amplasamentului
- Zonă rezidențială, cu interdicție de construire instituită prin PUG, până la aprobare PUZ
- Loturi construibile propuse prin prezentul plan
- Loturi propuse prin prezentul plan pentru care se stabilește interdicție de construire din cauza riscului de inundare
- Zonă circulații rutiere
- Zonă ape curgătoare
- Limita de implantare pentru clădiri principale
- Rețea propusă de alimentare cu energie electrică
- Rețea propusă de alimentare cu apă

GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
C.I.F. 22674402
sediu: Oșorhei, Strada 311, nr. 3
telefon: 0740 866 150 e-mail: geyerlaszlo@yahoo.com

Șef proiect	arh. Geyer László	Lucrarea: Studiu de Oportunitate pentru PUZ - Parcelare teren pentru construire case de locuit Beneficiar: Schuster Orsolya Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cad. 61328	Nr. pr. 24/2026	
Proiectat	arh. Geyer László	Data 04. 2026 Scara 1:1000	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza SO Pl. nr. U4