ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 137 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN

Văzând raportul de specialitate nr. 8033 din 21.05.2026, referatul de aprobare nr. 8116 din 21.05.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 8117 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 5970 din 16.04.2026 adresata de domnul Luczi Kalman privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8141/22.05.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617"

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.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
Lotizarea terenului in vederea :
- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Relaţionări între funcţiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 3.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1026.00 mp (100.0 %)

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	**1 026**	**100.0 %**	**1 026**	**100.0 %**

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinte individuale si anexele acestora: garaj, filigorie, sp.depozitare, etc
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m
Retrageri laterale:	min. 3.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul parcelei se va amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

2.UTILITATILE

Terenul nu dispune de utilitati.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, str. Viorelelor, atfel incat parcela sa poata fi racordata la utilitatile necesare.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

3.ACCESUL:

Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente, respectiv pe str. Cu nr.cad. 56300 si pe str. Viorelelor, cu legatura in D767F.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

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

-Solicitare modificare/ corelare cu PUZ-ul aprobat privind racordul de drum prin asigurarea razelor necesare manevrelor de circulaţie

Se solicită modificarea racordului drumului de acces, prin reproiectarea geometriei intersecţiei şi asigurarea razelor de curbură minime necesare desfăşurării în siguranţă a manevrelor de circulaţie (intrare/ieşire, viraje), în conformitate cu normativele tehnice în vigoare. Soluţia propusă va ţine cont de tipul de trafic (uşor/greu), de viteza de proiectare şi de gabaritele vehiculelor, astfel încât să fie evitate conflictele de trafic şi să se asigure vizibilitatea corespunzătoare.

Modificările vor respecta prevederile:

-OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr. 195/2002;
-Normativele și standardele tehnice specifice proiectării drumurilor (ex.: AND 600 – Normativ pentru proiectarea intersecțiilor la nivel, precum și alte reglementări tehnice aplicabile în vigoare).

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
P. IAKOB VILMA
NEMEȚI MELINDA

c

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.137/16.07.2026			
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.8141....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.8117/21.05.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN,** referatul de aprobare nr. 8116/21.05.2026 și raportul de specialitate nr.8033/21.05.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii iunie, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN

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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8117/22.05.2026 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-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN**

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. 8117 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN

Văzând cererea cu nr. 5970 din 16.04.2026 adresata de domnul Luczi Kalman privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8033/21.05.2026 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 PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Lotizarea terenului in vederea :

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 3.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1026.00 mp (100.0 %)

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	**1 026**	**100.0 %**	**1 026**	**100.0 %**

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinte individuale si anexele acestora: garaj, filigorie, sp.depozitare, etc
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m
Retrageri laterale:	min. 3.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul parcelei se va amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

2.UTILITATILE

Terenul nu dispune de utilitati.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, str. Viorelelor, atfel incat parcela sa poata fi racordata la utilitatile necesare.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

3.ACCESUL: Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente, respectiv pe str. Cu nr.cad. 56300 si pe str. Viorelelor, cu legatura in D767F.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de

parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

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

-Solicitare modificare/ corelare cu PUZ-ul aprobat privind racordul de drum prin asigurarea razelor necesare manevrelor de circulaţie

Se solicită modificarea racordului drumului de acces, prin reproiectarea geometriei intersecţiei şi asigurarea razelor de curbură minime necesare desfăşurării în siguranţă a manevrelor de circulaţie (intrare/ieşire, viraje), în conformitate cu normativele tehnice în vigoare. Soluţia propusă va ţine cont de tipul de trafic (uşor/greu), de viteza de proiectare şi de gabaritele vehiculelor, astfel încât să fie evitate conflictele de trafic şi să se asigure vizibilitatea corespunzătoare.

Modificările vor respecta prevederile:

-OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr. 195/2002;

-Normativele şi standardele tehnice specifice proiectării drumurilor (ex.: AND 600 – Normativ pentru proiectarea intersecţiilor la nivel, precum şi alte reglementări tehnice aplicabile în vigoare).

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 8116 ...din 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, documentație înaintată de beneficiar LUCZI KALMAN

Văzând cererea cu nr. 5970 din 16.04.2026 adresata de domnul Luczi Kalman privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8033/21.05.2026 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. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Lotizarea terenului in vederea :

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 3.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1026.00 mp (100.0 %)

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	1 026	100.0 %	1 026	100.0 %

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinte individuale si anexele acestora: garaj, filigorie, sp.depozitare, etc
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m
Retrageri laterale:	min. 3.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul parcelei se va amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

2.UTILITATILE

Terenul nu dispune de utilitati.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, str. Viorelelor, atfel incat parcela sa poata fi racordata la utilitatile necesare.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

3.ACCESUL: Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente, respectiv pe str. Cu nr.cad. 56300 si pe str. Viorelelor, cu legatura in D767F.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de

parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii 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 unifamiliala). 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..

-Solicitare modificare/ corelare cu PUZ-ul aprobat privind racordul de drum prin asigurarea razelor necesare manevrelor de circulaţie

Se solicită modificarea racordului drumului de acces, prin reproiectarea geometriei intersecţiei şi asigurarea razelor de curbură minime necesare desfăşurării în siguranţă a manevrelor de circulaţie (intrare/ieşire, viraje), în conformitate cu normativele tehnice în vigoare. Soluţia propusă va ţine cont de tipul de trafic (uşor/greu), de viteza de proiectare şi de gabaritele vehiculelor, astfel încât să fie evitate conflictele de trafic şi să se asigure vizibilitatea corespunzătoare.

Modificările vor respecta prevederile:

-OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr. 195/2002;

-Normativele şi standardele tehnice specifice proiectării drumurilor (ex.: AND 600 – Normativ pentru proiectarea intersecţiilor la nivel, precum şi alte reglementări tehnice aplicabile în vigoare).

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.8033..din.21.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO SI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617

Ca urmare a cererii cu nr. 5970 din 16.04.2026, adresate de **LUCZI KALMAN CSONGOR** cu domiciliul în

pentru **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO SI ÎMPREJMUIRE TEREN**generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 56617** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 1026 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic, amplasamentul este situat in intravilanul comunei Paleu, amplasat in Localitatea Paleu in zona nordica a localitatii, zonificarea functionala: L3: Terenuri in zona de locuinte izolate pe baza de PUZ.

Zona studiata este delimitata de :

La Nord – drumuri publice, drum de pamant. Nr.cad. 56300;

La Sud – terenuri in proprietate privata, nr.cad. 56618, in proprietate privata

La Est – drum public, str.Viorelelor, nr.cad. 56623;

La Vest – drum public, str.Viorelelor, nr.cad. 56623.

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE:

LUCZI KALMAN CSONGOR, , ca bun propriu, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară **56617**.

SERVITUȚII:

-nu sunt;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII: -- Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona L3 – locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P. U.Z.; se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele (S+P+1E/M), se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z., suprafața min. a lotului 500 mp, front la stradă min. 14 m, POT max. 25%, CUT max 0,75, **parcaj obligatoriu pe lot - min. 1 loc/locuință..**

Zonele verzi si spatiile plantate, conform anexei 6 din R.G.U., trebuie sa fie de minim 20% din suprafața totala a terenului.

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

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

6. Circulația: Terenul identificat cu CAD/CF-56617, are acces auto și pietonal, pe latura nord. est și vest din C.F. 56623, categoria de folosință „DRUM".

- 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. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 56617

PRIN PUZ SE PROPUNE:
Lotizarea terenului in vederea :

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 3.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1026.00 mp (100.0 %)

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	**1 026**	**100.0 %**	**1 026**	**100.0 %**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 2033 din 21.05.2026

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinte individuale si anexele acestora: garaj, filigorie, sp.depozitare, etc
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m
Retrageri laterale:	min. 3.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele şi legile în vigoare.

Pe ansamblul parcelei se va amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

UTILITATILE

Terenul nu dispune de utilitati.

ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, str. Viorelelor, atfel incat parcela sa poata fi racordata la utilitatile necesare.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

ACCESUL: Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente, respectiv pe str. Cu nr.cad. 56300 si pe str. Viorelelor, cu legatura in D767F.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.2033...din.21.05...2026.

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

Art. 6 – Solicitare modificare/ corelare cu PUZ-ul aprobat privind racordul de drum prin asigurarea razelor necesare manevrelor de circulație

Se solicită modificarea racordului drumului de acces, prin reproiectarea geometriei intersecției şi asigurarea razelor de curbură minime necesare desfăşurării în siguranță a manevrelor de circulație (intrare/ieşire, viraje), în conformitate cu normativele tehnice în vigoare. Soluția propusă va ține cont de tipul de trafic (uşor/greu), de viteza de proiectare şi de gabaritele vehiculelor, astfel încât să fie evitate conflictele de trafic şi să se asigure vizibilitatea corespunzătoare.

Modificările vor respecta prevederile:

- **OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1391/2006** pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr. 195/2002;
- Normativele şi standardele tehnice specifice proiectării drumurilor (ex.: **AND 600 – Normativ pentru proiectarea intersecțiilor la nivel**, precum şi alte reglementări tehnice aplicabile în vigoare).

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **1113** din **16 aprilie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

ROMÂNIA COMUNA PALEU CIF 15304644 JUDEȚUL BIHOR

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

L.

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 5970 din. 16.04.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul Luczi Kalman-Csongor

~~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 _____

Construire locuinta unifamiliala P+M cu garaj auto si imprejmuire teren

având destinația _____

amplasată în județul Bihor, comuna PALEU, sat

pe strada _____, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 56617.

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

Data
16.04.2026

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. 250 din 29.01. 2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 019 din 29.01.2026

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **LUCZI KALMAN CSONGOR** cu domiciliul înregistrată cu nr. 250 din 15.01.2026

pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. **56617.**

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:
LUCZI KALMAN CSONGOR, ca bun propriu, cota 1/1, conform extrasului de carte funciară **56617**.

SERVITUȚII:
-nu sunt;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
teren în suprafață de 1026 mp, categoria de folosință „ARABIL", conform extrasului de Carte Funciară nr. **56617.**

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAŢII:- Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona L3 – locuinţe individuale propuse cu regim mic de înălţime, pe terenuri propuse pentru parcelare; cu tramă stradală neconstituită, pe bază de P.U.Z.; se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime maxim 3 nivele (S+P+1E/M), se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z., suprafaţa min. a lotului 500 mp, front la stradă min. 14 m, POT max. 25%, CUT max 0,75, parcaj obligatoriu pe lot - min. 1 loc/locuinţă..

UTILITĂŢI: nu există reţele în zonă.

CIRCULAŢIA: Terenul identificat cu CAD/CF-56617, are acces auto şi pietonal, pe latura nord. est şi vest din C.F. 56623, categoria de folosinţă „DRUM".

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A

REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obţinerea unei autorizaţii de construire pe acest teren, aceasta se va putea obţine numai după elaborarea şi aprobarea, în condiţiile legii şi în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

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

- Pe amplasament nu există construcţii needificate.
- Solicitam respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrata la primăria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2021 reiese faptul ca localitatile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judeţului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicitam respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.

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

(ETAPA 1 P.U.Z. - ETAPA 2 D.T.A.C.) CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+M CU GARAJ AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

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

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

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

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

-documentaţia tehnică – D.T. după caz:

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

Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructură:

■ alimentare cu apă
☐ 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(daca este cazul)

2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

■ Aviz Drumuri Comunale
☐ Aviz Drumuri Judeţene
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
☐ Aviz TRANSGAZ (etapa 1)
■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.(etapa 1)
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română – daca este cazul

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.-etapa 1

■ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa RUR, taxa HCL, Luare in evidenta OAR, timbru arh.

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

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

■ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF si ridicare topografică.

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

PRIMARUL COMUNEI PALE
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ROMANIA COMUNA PALEU

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Şerban

L.S.....

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

Achitat taxa de 8.00 lei, conform chitanţei nr. 10343 din 16 dec 2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 6182 Din 21.04 2026

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU :
PUZ– « CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M CU GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN»

COMUNA PALEU. LOCALITATEA PALEU, STR. VIORELELOR, NR.11, NR.CAD. 56617, JUDETUL BIHOR.

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M CU GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**
Beneficiar	**LUCZI KALMAN CSONGOR**
Adresa lucrare	COMUNA PALEU. LOCALITATEA PALEU, STR. VIORELELOR, NR.11, NR.CAD. 56617, JUDETUL BIHOR.
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	309 / 2026
Data elaborării	APRILIE 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este amplasat in Localitatea Paleu in zona nordica a localitatii, zonificarea functionala: L3: Terenuri in zona de locuinte izolate pe baza de PUZ.

Zona studiata este delimitata de :
La Nord – drum public, drum de pamant. Nr.cad. 56300;
La Sud – teren in proprietate privata, nr.cad. 56618, in proprietatea SCHOGER WALTER ALFRED,SCHOGER GYONGYI;
La Est – drum public, str.Viorelelor, nr.cad. 56623;
La Vest – drum public, str.Viorelelor, nr.cad. 56623.

Pe parcela studiata cu nr.cad. 56617 se propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+M cu o terasa acoperita si un garaj.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere reglementarea parcelei existente pentru construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+M.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, Viitoarele constructii se vor incadra in limita de implant constructii propusa pe lot.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 193/2019, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

H.C.L.Paleu nr. 11-2007 , prelungit prin HCL 47/2017 privind indicatorii teritoriali;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Paleu – aprobat prin HCL 11 / 2007 si prelungit cu HCL 47/2017.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. PALEU:

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul situat este în intravilanul Localitatii Paleu, subzona functionala L3.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de :

Funcțiunea existenta : L3 – zona de locuinte propusa, cu regim mic de inaltime, pe baza de PUZ.

Funcțiuni propuse :

L1 – zona de locuinte, cu regim mic de inaltime.

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectele de execuție vor avea la bază un studiu geotehnic, executat pe fiecare parcela.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Paleu, Regulamentul Local de Urbanism

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Planurile cu utilități și cu zone de restricție emise de către regiile proprietare ;

Date statistice :

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se află în intravilanul Localitatii Paleu, Comuna Paleu, Judetul Bihor, în partea nordica a localitatii.

Ca vecinatati terenul studiat este delimitat drumuri publice la Nord, Est si Vest si parcela in proprietate privata la Sud – parcela needificata, dar in intravilan in zona de locuinte individuale.

Parcela studiata are o suprafata de 1 026.00 mp si este propusa spre reglementare pentru construirea unei locuinte individuale.

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele studiului și schița cadastrală.

Zona studiata prin PUZ este compusa dintr-un singur teren in proprietate privata, identificat cu nr.cad. 56617.

Parcela are o forma regulata, cu dimensiunile in plan de 24.13 ml Est x 42.68 ml Nord x 42.41 ml Sud x 24.12 ml Vest.

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Parcela este situata in zona nordica a localitatii Paleu, intr-o zona usor accesibila.

Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile publice existente, respectiv pe str. Cu nr.cad. 56300 si pe str. Viorelelor, cu legatura in D767F.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

Pe terenul studiat, la ora actuala nu exista cladiri.

Terenul nu este amplasat intr-o zona inundabila, sau in zona de siguranta a drumului national sau judetean, sau a retelelor de utilitate publica.

Se propun urmatoarele interventii:

Lotizarea terenului in vederea :

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Paleu, parcela studiata, este situata in Localitatea Paleu, UTR 4, subzona functionala L3.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasată nordic în cadrul localitatii Paleu şi liberă de construcţii, zona studiată este caracterizată prin vegetaţie stabilizată în decursul anilor, ierburi şi arbusti de talie mică. Latura sudica este delimitată de parcele in proprietate privata, unele edificate altele virane.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului" aprobat prin HCL al Comunei Paleu, se vor efectua fazele procedurii de înştiinţare a publicului, iar punctul de vedere al părţilor afectate sau direct interesate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în şedinţa de avizare a PUZ-ului.

2.7. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul la zona studiata se poate realiza drumuri publice existente.

Drumul de acces are un profil stradal de 10.0 m, nu se propune largirea acestuia. Drumul existent la Nord de parcela studiata, identificat cu nr.cad. 56300 este propus prin PUG la un profil stradal de 9.0 m. Pe parcea de Sud drumul a fost largit, ajungand la o latime de 4.5 m din ax, iar pe partea de nord se va largi intr-o etapa ulterioara, ajungang la un profil stradal de 9.0 m total.

La ora actuala drumurile nu sunt asfaltate.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona.

Retragerea fata de frontul stradal (Latura Est) va fi de minim 6.0 m, atat pentru corp principal de cladire cat si pentru garaje sau anexe.

Retragerea constructiilor fata de limita posterioara a parcelei va fi la minim 6,00 m.

Retragerile laterale se vor realiza conform vor fi de minim 3,00 m cu respectarea Cod Civil, cu respectarea OMS 119/2014 pe o latura si minim 3.0 m pe latura opusa.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, str. Viorelelor, atfel incat parcela sa poata fi racordata la utilitatile necesare.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea existenta : L3 – zona de locuinte propusa, cu regim mic de inaltime, pe baza de PUZ.

Funcțiuni propuse :

L1 – zona de locuinte, cu regim mic de inaltime.

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Paleu terenul este situat în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, și a zonelor de protecție a drumului județean sau in zona de protectie a Apelor Romane.

Investițiile propuse de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulemantul General de Urbanism.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face după realizarea construcțiilor, se vor amenaja zone verzi, trotuare și platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja un minim de 40 % spatii verzi, in care se vor planta vegetatie inalta si medie in suprafata de minim 10%. Se recomanda minim 5% din suprafata verde obligatorie sa fie amplasata la frontul stradal.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei și vecinătățile terenului studiat, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele artere de circulație:

Se propune largirea drumului din partea de nord a terenului, cu nr.cad.56300, la un profil de 9.00 m.

Toate drumurile se vor realiza in etapele ulterioare, largirea drumului existent, nu

afecteaza parcela studiata.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot.

Lotul va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto, acestea se vor realiza de pe drumul existent, str. Viorelelor, pe latura estica a parcelei..

3.4. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 6.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 3.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 1 026.00 mp (100.0 %)

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1: Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	1 026	100.0 %	1 026	100.0 %

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa: L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME	
Utilizari admise:	Locuinte individuale si anexele acestora: garaj, filigorie, sp.depozitare, etc
Utilizari interzise	Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 6.00 m - str. Viorelelor si min. 4.0 m spre drum public cu nr.cad. 56300
Retrageri laterale (Sud):	min. 2.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil	
Retrageri posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinte: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexa	

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumurilor existente astfel incat parcela sa poate fi racordata la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

3.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Se propun bransamente pentru lot, dupa extinderea retelei de apa si canalizare.

3.4.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

3.4.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta. Retea la care exista record si pentru cladirile existente pe parcela.

3.4.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

3.5. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele și legile în vigoare.

Pe ansamblul parcelei se va amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 5% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deşeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a oraşului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice şi Amenajerii Teritoriului, indicativ GM010-2000 şi în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 şi Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor şi a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Paleu.
- asigurarea amplasamentului şi amenajărilor necesare pentru obiectiv.

Prin PUZ se propune:

- Reglementarea terenului pentru construirea unei locuinte individuale.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a lotului.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru lot.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.

Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

Intocmit,

Arh. Gavrilas Adela

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 688 Din 21.04 2026

P.U.Z.

Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Paleu, Str Viorelelor, Nr.11, Nr.cad.56617

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M CU GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

REGLEMENTARI URBANISTICE

UTR 4

L3

SPRE ORADEA

DRUM PUBLIC NR.CAD.56300

PUZ APROBAT PRIN HCL NR.30 DIN 28.02.2025

NR.CAD.53213

Lotul 19 650 m²

Lotul 18 650 m²

Lotul 17 650 m²

L1
H.max=12.00 m
S/D+P+E/M
NR.CAD.56617

TERASA ACOP. 11.55

P+M CASA 12.25

GARAJ 7.60

NR.CAD. 56624

NR.CAD.56626

NR.CAD.56618

SCHOGER WALTER ALFRED,
SCHOGER GYONGYI,

NR.CAD.56619

DRUM PUBLIC STR.VIORELELOR NR.CAD.56623

SPRE DJ 767F

DATE INFORMATIVE:

Proprietar Nr.Cad. 56617 : LUCZI KÁLMÁN-CSONGOR
Nr.C.F. 56617
Categoria de folosinta: Arabil in intravilan
Suprafata parcela studiata prin PUZ: 1 026 mp

Zonificare propusa conform P.U.Z.:
-L1-Zona de locuinte cu regim mic de inaltime

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:

FUNCTIUNE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Arabil in intravilan	1 026	100.0 %	0	0.0 %
L1- Zona de locuinte individuale	0	0.0 %	1 026	100.0 %
TOTAL	1 026	100.0 %	1 026	100.0 %

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA NR.CAD. 56617
- LIMITA CADASTRALE - PROPRIETATI
- LIMITA TOPOGRAFICE
- AX DRUM
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURI INVECINATE CONF. OCPI
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURI INVECINATE CONF. ORTOFOTOPLAN
- CARosabil EXISTENT, DRUM PUBLIC
- TEREN REZERVAT PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL, ETAPE ULTERIOARE
- L2 - LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE
- L3 - LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME, LOT STUDIAT
- L3 - LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE PE BAZA PUZ, TERENURI INVECINATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PRINCIPALE
- CONSTRUCTIE PRINCIPALA PROPUSA: LOCUINTA INDIVIDUALA, P+M
- SPATII ANEXE PROPUSE: TERASA ACOPERITA / GARAJ
- ALEE CAROSABILA / PIETONALA
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- L.E.A. - JT
- STALP ELECTRIC. JT - EXISTENT
- ACCES PIETONAL / AUTO - PROPUS

REGIM TEHNIC PROPUS: L1 - ZONA DE LOCUINTE

Zonificare propusa:	L1: LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME
Utilizari admise:	locuinte individuale si anexele acestora: garaj, foisor, sa depozitare, etc
Utilizari interzise:	Servicii de orice tip, industrie sau depozitare.
Front la strada:	minim 12.00 m
Retragere aliniament:	min. 4.50 m - str. Viorelelor si min. 4.0 m spre drum public cu nr.cad. 56300
Retrageri laterale (sud):	min. 2.00 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire raportata pe teren.
Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare:	conform Cod Civil
Retragere posterioare:	minim 6.00 m - corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
Regim de inaltime maxim:	S/D+P+E/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii:	12.00 m
H max. coama - anexe gospodaresti:	3.50 m
Spatii verzi:	minim 40 % din s. terenului
Locuri parcare:	pentru locuinta: min. 1 loc de parcare
P.O.T.	25 %
C.U.T.	0.75

Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite / anexe

Verificator/Expert:	Nume	Semnatura	Calitate	Referat / Expertiza nr. / Data

SC. OGIS STUDIO S.R.L.
J5/636/2018 CUI 38851634
Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr.10, ap.2
E-mail: urbanismstudio@gmail.com
Tel: 0744-768 161 / 0745-126 871

Beneficiar: LUCZI KALMAN-CSONGOR

Proiect nr. 309 / 2026

Sef proiect:	Arh. Gavrila Adela
Proiectat:	Arh. Gavrila Adela
Desenat:	Arh. Gavrila Adela

Scara: 1:500
Elaborat: MARTIE 2026
Data listarii:

Obiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M CU GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN
Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Paleu, Str. Viorelelor, Nr.11, Nr.cad.56617

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr. U.03

Note:
1. Planele au fost intocmite conform schitei cadastrale vizate de O.C.P.I. pt nr.cad. 56617 si a extrasului din P.U.G. Paleu
2. Terenul conf. PUG Paleu este amplasat in intravilanul localitatii Paleu.
3. Reglementarile propuse prin prezentul PUZ au efect juridic strict asupra parcelei care a generat PUZ, parcela cu nr.cad.56617