ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 138 din 16.07.2026
privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR

Văzând raportul de specialitate nr. 7644 din 14.05.2026, referatul de aprobare nr. 8118 din 21.05.2026 şi proiectul de hotărâre cu nr. 8119 din 21.05.2026

Având în vedere cererea cu nr. 6633 din 28.04.2026 adresata de domnul Szabo Tibor privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 8142/22.05.2026 la avizierul primăriei şi pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:
-reglemetare parcele propuse in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
-reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
-introducere in intravilan a suprafetei de 460 mp.
-organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
-echiparea tehnico-edilitara

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

- **POT propus: 25%**
- **CUT propus: 0,75**
- **RETRAGERI PROPUSE:**

LOT: 1,8 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m

LOT: 2,3,6,7 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

LOT: 4,5 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

Pentru toate situaţiile: -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; - Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
-Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM:
- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea. Alimentarea cu apa potabila de la put forat care va alimenta parcelele propuse. Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:

Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi. Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea rețelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA. Reteaua de apa potabila va fi proprie, si se va asigura prin put/-uri forate. Apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

4.ACCESUL:
Parcelele propuse vor avea acces din drumul propus cu profil de 9.00m prevăzut cu zona de întoarcere cu raza de 8.00m, Drumul va fi privat- lot 9.
- 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.
-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. Faţadele 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.
-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 aceștia 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.
-Se va prevedea rezervarea unei fâșii cu destinație tehnico-edilitară pentru rețele de utilități în lungul drumului de incintă privat aferent Lotului 9

Art.2- Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărari se incredinţează Compartimentului Urbanism.
Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor;
-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
-Compartimentului Urbanism
-Afişare pe site-ul propriu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.138/16.07.2026			
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.8142...din22.05.2026

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.8119/21.05.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR,** referatul de aprobare nr. 8118/14.05.2026 și raportul de specialitate nr.7644/14.05.2026 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 – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR

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 – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 8119/22.05.2026 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- REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR**

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. 3119 din 21.05.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR

Văzând cererea cu nr. 6633 din 28.04.2026 adresata de domnul Szabo Tibor privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7644/14.05.2026 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 – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

- reglemetare parcele propuse in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- introducere in intravilan a suprafetei de 460 mp.
- organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **POT propus: 25%**
- **CUT propus: 0,75**
- **RETRAGERI PROPUSE:**

LOT: 1,8 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m

LOT: 2,3,6,7 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

LOT: 4,5 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

Pentru toate situaţiile: -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; - Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
-Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:
- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea. Alimentarea cu apa potabila de la put forat care va alimenta parcelele propuse. Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:

Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi. Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.
Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea reţelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA. Reteaua de apa potabila va fi proprie, si se va asigura prin put/-uri forate. Apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

4.ACCESUL:
Parcelele propuse vor avea acces din drumul propus cu profil de 9.00m prevăzut cu zona de întoarcere cu raza de 8.00m, Drumul va fi privat- lot 9.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.
-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.

-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.
-Se va prevedea rezervarea unei fâşii cu destinaţie tehnico-edilitară pentru reţele de utilităţi în lungul drumului de incintă privat aferent Lotului 9

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALE
CIF 15304
JUDEŢUL

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.8118...din 21.05.2026.

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, documentație înaintată de beneficiar SZABO TIBOR

Văzând cererea cu nr. 6633 din 28.04.2026 adresata de domnul Szabo Tibor privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7644/14.05.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1-INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

- reglemetare parcele propuse in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- introducere in intravilan a suprafetei de 460 mp.
- organizarea căilor de circulaţie, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- POT propus: 25%
- CUT propus: 0,75
- RETRAGERI PROPUSE:

LOT: 1,8 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m

LOT: 2,3,6,7 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata

de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

LOT: 4,5 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

Pentru toate situaţiile: -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; - Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
-Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:
- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea. Alimentarea cu apa potabila de la put forat care va alimenta parcelele propuse. Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:

Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3.UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi. Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.
Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea reţelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA. Reteaua de apa potabila va fi proprie, si se va asigura prin put/-uri forate. Apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

4.ACCESUL:
Parcelele propuse vor avea acces din drumul propus cu profil de 9.00m prevăzut cu zona de întoarcere cu raza de 8.00m, Drumul va fi privat- lot 9.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.
-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.

-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. patii e verzi in proximitatea artere or e circu atie vor i amenajate cu ar ori şi ar usti 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.
-Se va prevedea rezervarea unei fâşii cu destinaţie tehnico-edilitară pentru reţele de utilităţi în lungul drumului de incintă privat aferent Lotului 9

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC



COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.7644...din.14.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901

Ca urmare a cererii cu nr. 2984 din 24.02.2026, adresate de **SZABO TIBOR**, cu domiciliul în judetul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 60901** în suprafață totală de 5755 mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat partial in intravilanul localitatii , partial extravilan.

Amplasamentul este situat partial in intravilanul (S=5295mp), partial in extravilanul (S= 460 mp) localității Paleu, parcela identificata are acces direct la drumul public pe latura sudica, cu lățime variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, astfel se propune renuntarea, si trecerea in domeniul public suprafata de 844 mp de teren.

Principalele grupări funcţionale ce delimitează amplasamentul sunt spre sud, vest si est de proprietati particulare apartinind persoanelor fizice, fiind zona de locuit iar spre nord parcela se invecineaza cu parcele in extravilan. Suprafata totală a terenului în studiu este de 5755 mp, conform extras CF. anexate, folosinta actuala a terenului este de arabil.

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat partial in intravilanul si partial in extravilanul localitatii Paleu, in zona propusa de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ, UTR 4- tip L3.

2.Regim juridic

SITUARE IMOBILULUI: partial intravilan / partial extravilan conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE: **SZABO TIBOR**, , SZABO KATALIN- BEATA, ca bun comun, conform C.F. nr.**60901** având nr. Cadastral **60901**

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 PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

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 **partial INTRAVILAN, partial EXTRAVILAN.**
INTERDICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD
Pentru terenul partial in INTRAVILAN este situat în **UTR 4 PALEU, subzona L3.**

L3 - zona de locuinţe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ
- se admit autorizari de construcţii noi cu înalţime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit cladiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,

- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada - minim 14 metri

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: terenul nu dispune de utilitati.
Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

6. Circulația: Terenul identificat cu CF/CAD- **60901**, are acces auto și pietonal pe latura Sudica din nr. Cad 56300, proprietate publica, com. Paleu, 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. – PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 60901

PRIN PUZ SE PROPUNE:

- reglemetare parcele propuse in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- introducere in intravilan a suprafetei de 460 mp.
- organizarea căilor de circulație, asigurarea accesului carosabil la parcele
- echiparea tehnico-edilitara

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

REGLEMENTARI PROPUSE:
- POT propus: 25%
- CUT propus: 0,75

- RETRAGERI PROPUSE:
LOT: 1,8 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m
LOT: 2,3,6,7 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m
LOT: 4,5 - retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m - retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m - retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.764....din.19.05.....2026

Pentru toate situațiile: -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; - Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;

- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:

- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea. Alimentarea cu apa potabila de la put forat care va alimenta parcelele propuse. Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE:

- Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:

Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

UTILITATILE

Terenurile nu dispune de utilitati. Toate categoriile de costuri necesare implementării obiectivului vor fi în sarcina investitorilor privaţi. Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat. Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea reţelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA. Reteaua de apa potabila va fi proprie, si se va asigura prin put/-uri forate. Apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

ACCESUL:

Parcelele propuse vor avea acces din drumul propus cu profil de 9.00m prevăzut cu zona de întoarcere cu raza de 8.00m, Drumul va fi privat- lot 9.

- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind împrejmuirile,
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.

-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.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.764....din.14.05.2026

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. Se va prevedea rezervarea unei fâşii cu destinație tehnico-edilitară pentru rețele de utilități în lungul drumului de incintă privat aferent Lotului 9

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **2980** din **24 februarie 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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 6633 din 28.04.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul SABAU DIANA,

C.N.P. reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul _____, 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 PERON – REGLEMENTARE PARCELE CU FOLOSINȚĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

având destinația LOCUINȚE.

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 60901.

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

Data 28.04.2026

Semnătura _____

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

NOTĂ DE INFORMARE

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 12442 din 07.10.2024 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 720 din 07.10.2024

În scopul: **PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Ca urmare a cererii adresate de **SZABO TIBOR**, cu domiciliul în judetul înregistrată cu nr. 12442 din 19.09.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF- **60901** cu nr. Cadastral **60901.**

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: partial intravilan / partial extravilan conf. PUG Paleu;

DREPTUL DE PROPRIETATE: SZABO TIBOR SZABO KATALIN- BEATA, ca bun comun, conform C.F. nr.**60901** având nr. Cadastral **60901.**

SARCINI:

- nu sunt

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA- INTERDICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

ARABIL - teren în suprafață de 5755 mp, identificat cu nr. Cad. **60901,** înscris în C.F.**60901;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:

- teren partial INTRAVILAN partial EXTRAVILAN

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

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

INFORMAŢII:
- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în **partial INTRAVILAN, partial EXTRAVILAN.**

INTERDICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

Pentru terenul partial in INTRAVILAN este situat în **UTR 4 PALEU, subzona L3.**

L3 - zona de locuinţe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ
- se admit autorizari de construcţii noi cu înalţime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit cladiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front strada - minim 14 metri

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.

UTILITĂŢI: în zonă nu sunt utilităţi.

CIRCULAŢIA: Terenul identificat cu CF/CAD- **60901**, are acces auto şi pietonal pe latura Sudica din nr. Cad 56300, proprietate publica, com. Paleu, categoria de folosinţă „DRUM".
- Pe amplasament nu există construcţii.
- Nu au fost demarate lucrări pe amplasament.
- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localităţile Paleu, Cetariu, Sârbi şi Spinuş, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.
- Solicităm respectarea în totalitate HCL nr. 48 din 30.03.2021 privind imprejmuirile.
- Solicităm respectarea în totalitate HG 525/ 1996, privind accesul mijloacelor de intervenţie în situaţii de urgenţă.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:
PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE LA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită 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(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 Oportunitate
■ Aviz Agenţia de Protecţia Mediului
■ Aviz Arhitect Şef al CJB
■ Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana
■ H.C.L. pentru iniţiere P.U.Z.
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz Ministerul Agriculturii DADR Bihor – introducere intravilan

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

☐ Studiu geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unc sisteme alternative de 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.....

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

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma
L.S.....

ÎNTOCMIT
Blaga Claudiu-D.
L.S.....

ARHITECT ŞEF
Ghiran Dumitru-Alexandru
L.S.....

Achitat taxa de **31.77** lei, conform chitanţei nr. **8227** din **19 Septembrie 2024.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

Plan de acţiune p entru implementare investiţiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării:PARCELARE TEREN - REGLEMENTARE PARCELE CA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Amplasament: comuna Paleu, satul Paleu, nr.CF. 60901, jud. Bihor
- Număr proiect: 122/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: SZABO TIBOR
- Proiectant: S.C. SOLICITA SERV S.R.L.

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.
Toate costurile legate de realizarea investiţiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.
Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
	A. Cheltuieli pentru elaborarea documentaţilor tehnico economice	Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentaţie tehnică pentru obtinerea autorizaţiei de construire • Proiect tehnic, detalii execuţie, liste cantităţi, caiete sarcini • Verificări de proiect	Suportate de către investitori privaţi
a2.	Chetuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică • Cheltuieli pentru consultanţă • Cheltuieli pentru asistenţa tehnică	Suportate de către investitori privaţi
a3.	Cheltuieli pentru obţinerea avizelor şi acordurilor	Suportate de către investitori privaţi
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări şi a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privaţi
	B. Cheltuieli pentru realizarea investiţiei	Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulaţii carosabile şi pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecţia mediului.	Suportate de către investitori privaţi
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea reţelei de alimentare cu apă şi canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privaţi
	• Cheltuieli pentru reţele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiţia de bază: - Construcţii şi instalaţii - Dotări	Suportate de către investitori privaţi
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de şantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse şi neprevăzute	Suportate de către investitori privaţi

D. Etapizarea realizării investiţiilor

În funcţie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcţii, în etape diferite.

- întocmirea şi aprobarea PUZ
- obţinerea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile preconizate
- extinderea reţelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiţiei, finalizată prin recepţii
- întăbularea construcţiei /construcţiilor

Întocmit

arh. Csomortanyi Adela Maria



MEMORIU GENERAL

pentru elaborare PUZ – PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE CA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

•**Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ - PARCELARE TEREN – REGLEMENTARE PARCELE CA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, satul Paleu, nr.cad. 60901, com. Paleu, jud. Bihor.

•**Proiectant:** S.C. SOLICITA SERV S.R.L.
Sediu: Municipiul Oradea, str. Berzei, nr.4
RO 6650282, nr.inregistrare : J05/4359/1994

•**Beneficiar:** SZABO TIBOR

•**Data elaborării:** 2026

1.2 Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru parcelarea terenului identificat prin nr.cad. 60901 in localitatea Paleu, judeţul Bihor.

Amplasamentul este situat partial in intravilanul (S=5295mp), partial in extravilanul (S= 460 mp) localităţii Paleu, parcela identificata are acces direct la drumul public pe latura sudica, cu lăţime variabila, pentru care se propune profil de 9,00 m, astfel se propune renuntarea, si trecerea in domeniul public suprafata de 150 mp de teren.Totodata parcelele propuse vor fi deservite de un drum privat propus cu profil de 9,00 m.

Principalele grupări funcţionale ce delimitează amplasamentul sunt spre sud, vest si est de proprietati particulare apartinind persoanelor fizice, fiind zona de locuit iar spre nord parcela se invecineaza cu parcele in extravilan.

Suprafata totală a terenului în studiu este de 5755 mp, conform extras CF. anexate, folosinta actuala a terenului este de arabil.

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat partial in intravilanul si partial in extravilanul localitatii Paleu, in zona propusa de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ, UTR 4- tip L3.

2. Modul de integrare in zona a operatiunii propuse

Pentru zona din care face parte amplasamentul studiat, prin PUG s-a stabilit caracterul de zona destinata pentru locuinte.

Actuala documentatie propune parcelarea terenului si reglementarea parcelelor in vederea construirii de locuinte tip unifaminiale, duplex, colective mici si functiuni complementare, propunere ce se incadreaza in caracterul zonei.

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin PUZ se propune:

- reglemetare parcele propuse in vederea construirii de locuinte unifamiliale, case insiruite, cladiri duplex sau colective mici inclusiv functiuni complementare
- reglementarea conditiilor de amplasare a constructiilor propuse: marime parcele, front la strada, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.
- introducere in intravilan a suprafetei de 460 mp.
- organizarea căilor de circulaţie, asigurarea accesului carosabil la parcele

- echiparea tehnico-edilitara

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zonele studiate
Reglementari conform certificatul de urbanism:
Terenul este situat in intravilanul comunei Paleu sat Saldabagiu de Munte- UTR 4, L3 – zona propusa de locuinte unifamiliale isolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.
Regim maxim admis: 3 nivele (S/D+P+1E/M)
Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
Suprafata minima a lotului 500 mp
Front la strada min. 14 m
POT - max 25 %
CUT – max 0,75
Parcaj obligatoriu pe lot min. 1 loc/ locuinta.

REGLEMENTARI PROPUSE:
- POT propus: 25%
- CUT propus: 0,75

- RETRAGERI PROPUSE:
LOT: 1,8
- retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m

LOT: 2,3,6,7
- retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

LOT: 4,5
- retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

Pentru toate situaţiile:
-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;
- Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:
- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m
(semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M - mansardă)

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:
Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
-Se va asigura 1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafaţă utilă de până în 150.00 mp şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafaţa utilă mai mare decât 150.00 mp.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:
Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea.
Alimentarea cu apa potabila de la put forat care va alimenta parcelele propuse.
Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

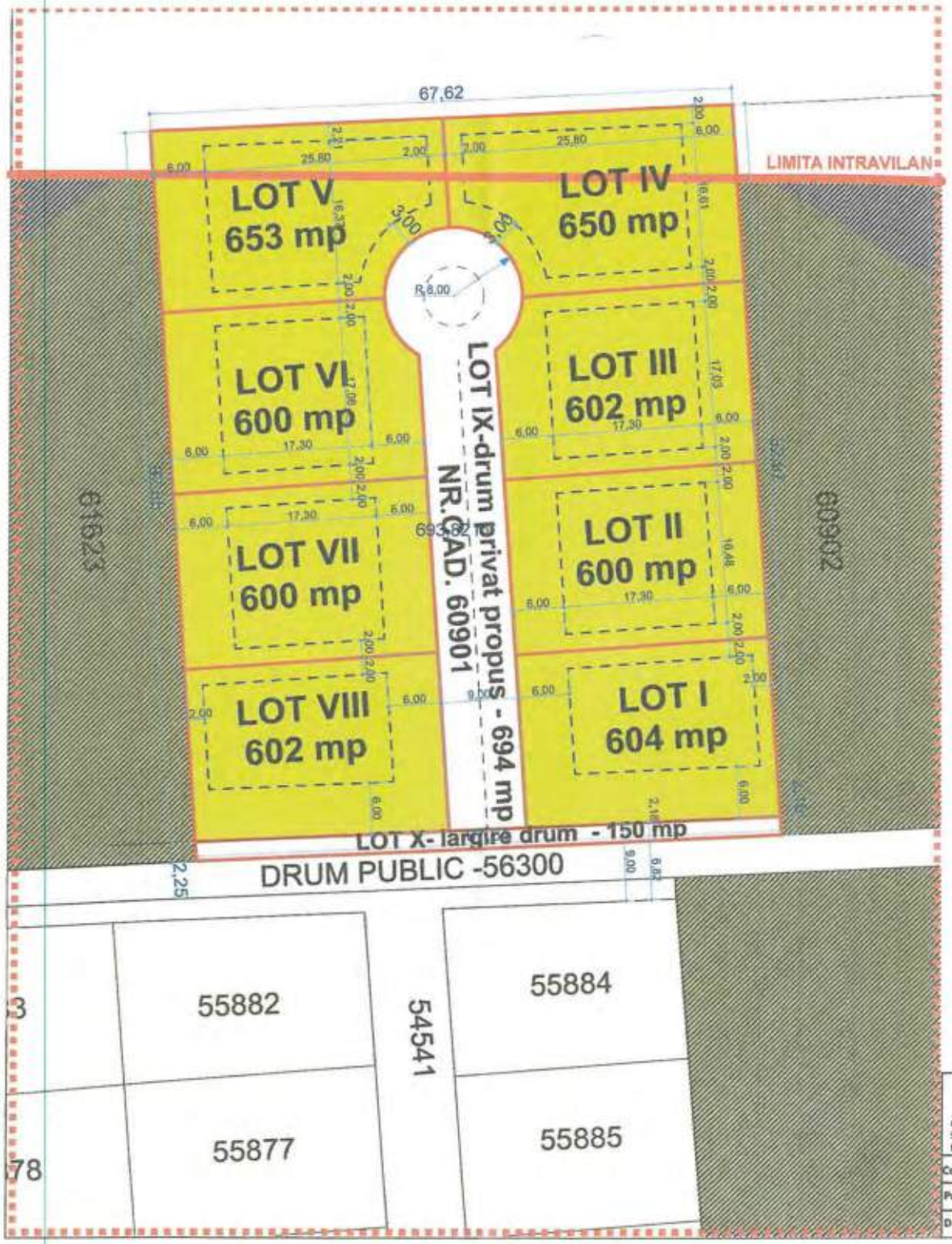
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:
Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:
Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

4. Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.
Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea reţelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA. Reteaua de apa potabila va fi proprie, si se va asigura prin put/-uri forate. Apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

Intocmit,
arh. Csomortányi Adela



REGLEMENTARI URBANISTICE, sc. 1:500

LEGENDA:

- Zona studiata
- Limita teren studiat
- Limite de proprietate vecine
- Drum public
- Terenuri dezmembrate pentru cedare, in vederea largirii drumului public sau deschiderea unui drum public
- Acces pietonal/ acces auto
- Zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- Zona de locuinte propus, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ (interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ sau PUD)
- Cladiri existente vecine
- Limita edificabila

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

BENEFICIAR:	SZABO TIBOR
NR. CADASTRAL:	60901
S. TEREN:	5.755 mp
P.O.T. EXISTENT	0,00 %
C.U.T. EXISTENT	0,00

SE PROPUNE :

P.O.T. PROPUS	max 25 %
C.U.T. PROPUS	max 0,75

TABEL SUPRAFATA LOT	
DENUMIRE LOT	SUPRAFATA LOT
LOT 01	604,00
LOT 02	600,00
LOT 03	602,00
LOT 04	650,00
LOT 05	653,00
LOT 06	600,00
LOT 07	600,00
LOT 08	602,00
LOT 09-DRUM PRIVAT PROPUS	694,00
LOT10-LARGIRE DRUM PROPUS	150,00
$S_{TOTALA\ PARCELE}$	5755,00

- RETRAGERI PROPUSE:

LOT: 1, 8
- retragere fata de alinamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 2,00 m

LOT: 2,3,6,7
- retragere fata de alinamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m

LOT: 4,5
- retragere fata de alinamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m) : min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara : min. 6,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale : min. 2,00 m

Pentru toate situatiile:

-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 alinament pentru a permite parcarea în fată a unui autoturism.

- Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproape de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:

- S/D + P + 1E / M , H max. Cladiri propuse = 12 m (semnificatiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M - mansardă)

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

-Se va asigura 1 loc de parcare pe terenul propus în cazul locuintelor cu suprafată utilă de până în 150 00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propus, în cazul locuintelor cu suprafata utilă mai mare decât 150 00 mp.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea
Alimentarea cu apa potabila de la reteaua publica
Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile
Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spații verzi

ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat în proprietate fără a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m cu respectarea H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.0 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în alinament se vor deschide spre interiorul parcelei.

S.C. SOLICITA SERV S.R.L.
CUI RO 6650282, J05/4359/1994
SEDIU: jud. Bihor, mun. Oradea, str. Berzei, nr.4, ap3.
tel. 0744-524-903

Coordonator	arh. Csomortányi Adela
Proiectat	arh. Csomortányi Adela
Desenat	arh. Csomortányi Adela

BENEFICIAR: SZABO TIBOR

LUCRAREA: PUZ - PARCELARE TEREN - REGLEMENTARE PARCELE CA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Localizare: Extravilan Pietroasa, sat Pietroasa, nr.f.n. 60901

SCARA 1:1000	Nota:	Vol. -I URB.
DATA 2026	REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa: 4/U

Nr. proiect: 122/2024
Faza: P.U.Z.