ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 169 din 29.09.2026
privind aprobarea INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, documentație înaintată de beneficiar PETRE ANCA-DANIELA

Văzând raportul de specialitate nr. 9606 din 18.06.2026, referatul de aprobare nr. 9775 din 22.06.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 9774 din 22.06.2026

Având în vedere cererea cu nr. 9451 din 16.06.2026 adresata de PETRE ANCA DANIELA, cu domiciliul , pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 9776/22.06.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043"

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 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZA:

-parcelarea amplasamentului în patru loturi construibile pentru case de locuit, cu suprafețele de 684mp sau 685mp. Terenul necesar pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului comunal la profil de 9,00m (111mp), se va ceda domeniului public.

Accesul pe loturile propuse se va face din drumul privat adiacent, pentru care se propune lărgirea la profil de 7,00. Terenul suplimentar, necesar lărgirii se va asigura din amplasament

(221mp). În rest se stabilesc retragerile minimale și se modifică reglementările urbanistice actuale

2.REGLEMENTARI:

Reglementările urbanistice pentru loturile create sunt următoarele:

-Utilizări permise: locuințe unifamiliale și/sau anexe gospodărești ale acestora. POT maxim: 35%.
-CUT maxim: 1,00.
-Regim de înălțime clădiri principale: maxim D+P+E.
-Înălțime maximă clădiri principale: 10,00m.
-Regim de înălțime anexe: maxim S+P. Înălțime maximă pentru anexe: 5,00m, Suprafața construită - maximă pentru anexe: 50mp

Accese:

Accesele se fac din drumul privat. Retragere stradală: minim 6,00m din frontul propus la drumul privat și minim 4,50m din frontul propus la drumul public. Retrageri laterale în cazul Loturilor 2, 3 și 4: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii Retrageri laterale în cazul lotului 1: minim 3,00m față de limita vestică și minim 6,00m față de limita nordică, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii. Retrageri spate: minim 6,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor. Retrageri laterale și spate pentru anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul anexelor gospodărești cu înălțimea elementelui de construcție adiacent limitei de maxim 3,00m.

La stabilirea retragerilor conditionate de înălțimea clădirii se ia în calcul înălțimea elementului de construcție (coamă, streașină, cornișă, calcan), adiacent limitei de proprietate studiate. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Locuri de parcare: Minim un loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp, minim două locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp;

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3. ACCESELE:

Accesul se va realiza din drumul privat – propus, cu profil transversal de 7.00m

4. UTILITATI:

Rețeua de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.
Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

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,
BODI VASILE

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.169/29.09.2026			
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	29.09.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	29.09.2026	
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.9774 din 22.06.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 22.06.2026

Subsemnata IAKOB VILMA în functia de SECRETAR GENERAL al Comunei Paleu, am afişat astăzi, 22.06.2026 pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr. 9774 din 22.06.2026 privind INTENTIEA ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, documentație înaintată de beneficiar PETRE ANCA DANIELA, şi raportul de specialitate nr 9606 din 18.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința din luna IULIE anul 2026.

Primar
Somogyi Ludovic

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

Intocmit
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043

PUBLICAT LA DATA DE:

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, 22.06.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 9774 din 22.06.2026 include: referatul de aprobare cu nr. 9775 din 22.06.2026 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 01.07.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiect de hotărâre privind INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043**

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 privind aprobarea **INTENTIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043**

- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9753 din 22.06.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043

Văzând cererea cu nr. 9451 din 16.06.2026 adresata de **PETRE ANCA DANIELA**, cu domiciliul , pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, raportul de specialitate cu nr. 9606 din 18.06.2026 si referatul de aprobare cu nr. 9775 din 22.06.2026.

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

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

Urbanismul

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

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

SE PROPUNE

CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în patru loturi construibile pentru case de locuit, cu suprafețele de 684mp sau 685mp. Terenul necesar pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului comunal la profil de 9,00m (111mp), se va ceda domeniului public.

Accesul pe loturile propuse se va face din drumul privat adiacent, pentru care se propune lărgirea la profil de 7,00. Terenul suplimentar, necesar lărgirii se va asigura din amplasament (221mp). În rest se stabilesc retragerile minimale și se modifică reglementările urbanistice actuale

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementările urbanistice pentru loturile create sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe unifamiliale și/sau anexe gospodărești ale acestora. POT maxim: 35%. CUT maxim: 1,00.

Regim de înălțime clădiri principale: maxim D+P+E.

Înălțime maximă clădiri principale: 10,00m.

Regim de înălțime anexe: maxim S+P. Înălțime maximă pentru anexe: 5,00m, Suprafața construită maximă pentru anexe: 50mp

Accese: Accesele se fac din drumul privat. Retragere stradală: minim 6,00m din frontul propus la drumul privat și minim 4,50m din frontul propus la drumul public. Retrageri laterale în cazul Loturilor 2, 3 și 4: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii Retrageri laterale în cazul lotului 1: minim 3,00m față de limita vestică și minim 6,00m față de limita nordică, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii. Retrageri spate: minim 6,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor. Retrageri laterale și spate pentru anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul anexelor gospodărești cu înălțimea elementelui de construcție adiacent limitei de maxim 3,00m.

La stabilirea retragerilor conditionate de înălțimea clădirii se ia în calcul înălțimea elementului de construcție (coamă, streașină, cornișă, calcan), adiacent limitei de proprietate studiate. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Locuri de parcare: Minim un loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp, minim două locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp;

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul se va realiza din drumul privat – propus, cu profil transversal de 7.00m

4. UTILITATI PROPUSE:

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

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

Inițiator,

PRIMAR,

SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9775 din 22.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043

Văzând cererea cu nr. 9451 din 16.06.2026 adresata de **PETRE ANCA DANIELA**, cu domiciliul pentru aprobarea INTENTIEI ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, raportul de specialitate cu nr. 9606 din 18.06.2026 si referatul de aprobare cu nr. 9775 din 22.06.2026.

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 - INTENTIE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, JUD. BIHOR, COM. PALEU, SATUL PALEU, CAD. 58788 SI 63043, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în patru loturi construibile pentru case de locuit, cu suprafețele de 684mp sau 685mp. Terenul necesar pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului comunal la profil de 9,00m (111mp), se va ceda domeniului public.

Accesul pe loturile propuse se va face din drumul privat adiacent, pentru care se propune lărgirea la profil de 7,00. Terenul suplimentar, necesar lărgirii se va asigura din amplasament (221mp). În rest se stabilesc retragerile minimale și se modifică reglementările urbanistice actuale

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementările urbanistice pentru loturile create sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe unifamiliale și/sau anexe gospodărești ale acestora. POT maxim: 35%.
CUT maxim: 1,00.

Regim de înălțime clădiri principale: maxim D+P+E.

Înălțime maximă clădiri principale: 10,00m.

Regim de înălțime anexe: maxim S+P. Înălțime maximă pentru anexe: 5,00m, Suprafața construită maximă pentru anexe: 50mp

Accese: Accesele se fac din drumul privat. Retragere stradală: minim 6,00m din frontul propus la drumul privat şi minim 4,50m din frontul propus la drumul public. Retrageri laterale în cazul Loturilor 2, 3 şi 4: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii Retrageri laterale în cazul lotului 1: minim 3,00m față de limita vestică şi minim 6,00m față de limita nordică, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii. Retrageri spate: minim 6,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor. Retrageri laterale şi spate pentru anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul anexelor gospodăreşti cu înălțimea elementelui de construcție adiacent limitei de maxim 3,00m.

La stabilirea retragerilor conditionate de înălțimea clădirii se ia în calcul înălțimea elementului de construcție (coamă, streaşină, cornişă, calcan), adiacent limitei de proprietate studiate. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Locuri de parcare: Minim un loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp, minim două locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp;

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

3. ACCESELE PROPUSE:

Accesul se va realiza din drumul privat – propus, cu profil transversal de 7.00m

4. UTILITATI PROPUSE:

Rețeua de alimentare cu apă şi energie electrică se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

Primar,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9606 din.18.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu nr. Cad **58788 si 63043**

Ca urmare a cererii cu nr. 9451 din 16.06.2026, adresate de **PETRE ANCA DANIELA**, cu domiciliul in județul

pentru **P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT** generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 58788 si 63043** situat jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în suprafață totală de 3071_mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat în intravilanul localității Paleu, se compune din două terenuri învecinate între ele, cu următoarele date: Nr. cadastral: 58788: Suprafața: 1555mp. Proprietari: Ilonas Armanca, Petre Romeo și Petre Anca Daniela. Nr. cadastral: 63043: Suprafața: 1516mp. Proprietar: Palade Elisabeta Edith. Suprafața totală este de 3071mp. Forma amplasamentului este neregulată, întinderile maximale sunt de 96 metri pe direcția est-vest și 38 metri pe direcția opusă. Amplasamentul prezintă o pantă de 6% în medie spre direcția nord-vest. Diferența de nivel în cadrul amplasamentului este de 5 metri.

Amplasamentul se învecinează dinspre est cu drumul comunal cu numărul cadastral 59798, dinspre sud cu un drum privat, cu numărul cadastral 1622, iar pe celelalte laturi cu alte terenuri private. Drumul comunal este pietruit, are lățimea medie de 3,20m în dreptul amplasamentului. De pe harta cadastrală se poate citi tendința de lărgire a acestui drum la profil de 9,00m. Drumul privat are lățimea medie de 4,10m în dreptul amplasamentului, dar nu s-a materializat deocamdată în teren.

Amplasamentul este liber de construcții și de vegetație de talie medie sau mare.

2.Regim juridic

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

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) **ILONAS ARMANCA**, 1/2 PARTE
2) **PETRE ROMEO**
3) **PETRE ANCA DANIELA**, cota actuală 1//2 PARTE, conform C.F. / Cad. **58788**,
1) **PALADE ELISABETA EDITH**, conform C.F. / Cad. **63043**.

SERVITUTE: nu are

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII: - conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017) – terenul este situat în UTR 3 Paleu, subzona functională L3.
- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %,
- CUT max = 0,75,
- suprafața parcele minim = 500 mp,
- front stradă – 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: nu exista rețele în zonă
Extinderile de retele se vor realiza pe cheltuiala initiatorilor /beneficiarilor de PUZ.

6. Circulația: Terenurile identificate cu C.F. / Cad. 58788 și C.F. / Cad 63043, au acces auto si pietonal din C.F./Cad. 59798, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosință „DRUM", în partea de sud și care impreună cu C.F. /Cad.59798 care are profil transversal de aprox. 3,00 metri,

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

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu nr. Cad **58788 si 63043**

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune parcelarea amplasamentului în patru loturi construibile pentru case de locuit, cu suprafețele de 684mp sau 685mp. Terenul necesar pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului comunal la profil de 9,00m (111mp), se va ceda domeniului public.

Accesul pe loturile propuse se va face din drumul privat adiacent, pentru care se propune lărgirea la profil de 7,00. Terenul suplimentar, necesar lărgirii se va asigura din amplasament (221mp). În rest se stabilesc retragerile minimale și se modifică reglementările urbanistice actuale

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Reglementările urbanistice pentru loturile create sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe unifamiliale și/sau anexe gospodărești ale acestora. POT maxim: 35%.
CUT maxim: 1,00.

Regim de înălțime clădiri principale: maxim D+P+E.
Înălțime maximă clădiri principale: 10,00m.
Regim de înălțime anexe: maxim S+P. Înălțime maximă pentru anexe: 5,00m, Suprafața construită maximă pentru anexe: 50mp

Accese: Accesele se fac din drumul privat. Retragere stradală: minim 6,00m din frontul propus la drumul privat și minim 4,50m din frontul propus la drumul public. Retrageri laterale în cazul Loturilor 2, 3 și 4: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii Retrageri laterale în cazul lotului 1: minim 3,00m față de limita vestică și minim 6,00m față de limita nordică, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii. Retrageri spate: minim 6,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor. Retrageri laterale și spate pentru anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul anexelor gospodărești cu înălțimea elementelui de construcție adiacent limitei de maxim 3,00m.

La stabilirea retragerilor conditionate de înălțimea clădirii se ia în calcul înălțimea elementului de construcție (coamă, streașină, cornișă, calcan), adiacent limitei de proprietate studiate. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.

Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.

Locuri de parcare: Minim un loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp, minim două locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp;

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

UTILITATILE

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

ACCESUL: Accesul se va realiza din drumul privat – propus, cu profil transversal de 7.00m

---

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.9606.din.18.06.2026.

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **3654** din **16 iunie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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. 9491 din 16.06.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul PETRE ANCA-DANIELA

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 TERENURI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

având destinația _____

amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU

pe strada _____, nr. ___, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 58788 / 63063.

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

Data
16.06.2026

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. 3482 din 03 03 2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 154 din 03 03 2026

În scopul: **PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

Ca urmare a cererii adresate de **PETRE ANCA DANIELA**, cu domiciliul în înregistrată cu nr. 3482 din 03.03.2026;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin **CF- 58788 și 63043** cu nr. Cadastral **58788 și 63043**,

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: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) **ILONAS ARMANCA**, 1/2 PARTE
2) **PETRE ROMEO**
3) **PETRE ANCA DANIELA**, cota actuală 1//2 PARTE, conform C.F. / Cad. **58788**,
1) **PALADE ELISABETA EDITH**, conform C.F. / Cad. **63043**.

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 P.U.Z. sau P.U.D.

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
- teren în suprafață de 1555 metri pătrați, categoria de folosință **„ALTELE”**, identificat cu nr. Cad. **58788,** înscris în C.F. **58788;**
- teren în suprafață din acte 1556 metri pătrați și măsurat 1516 metri pătrați, categoria de folosință **„ARABIL”**, identificat cu nr. Cad. **63043,** înscris în C.F. **63043;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:
L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
– terenul este situat în UTR 3 Paleu, subzona funcțională L3.
- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %,
- CUT max = 0,75,
- suprafața parcele minim = 500 mp,
- front stradă – minim 14 metri

UTILITĂȚI : nu exista rețele în zonă

CIRCULAȚIA: Terenurile identificate cu C.F. / Cad. 58788 și C.F. / Cad 63043, au acces auto si pietonal din C.F./Cad. 59798, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosință „DRUM", în partea de sud și care împreună cu C.F. /Cad.59798 care are profil transversal de aprox. 3.00 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.

- Nu au fost demarate lucrări pe amplasament.
- Nu sunt afectate rețele.
- Pe amplasament nu există construcții.

- Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primăria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, 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 intervenție în situații de urgență.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
PUZ - PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul)
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul) Etapa 2

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

3. Avizele specifice ale administrației publice și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
■ Aviz Aviz Autoritatea Aeronautic Civilă Română

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

■ Studiu geotehnic cu verificare AF

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

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.....

Achitat taxa de **20.00** lei, conform chitanței nr. **1448** din **03 mar 2026**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 10419 Din 09.07 2026

Memoriu tehnic justificativ

Date generale
Lucrarea: Studiu de oportunitate pentru Parcelare terenuri pentru construire case de locuit
Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cadastrale 58788 și 63043
Beneficiar: Petre Anca Daniela
Coordonator urbanism: arh. Geyer László
Proiectant: GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Număr proiect: 29/2026
Data elaborării: iunie 2026

Situaţia actuală şi vecinătăţile
Amplasamentul ce a generat întocmirea prezentului Studiu de Oportunitate este situat în intravilanul localitatății Paleu, se compune din două terenuri învecinate între ele, cu următoarele date:
Nr. cadastral: 58788: Suprafața: 1555mp. Proprietari: Ilonas Armanca, Petre Romeo și Petre Anca Daniela.
Nr. cadastral: 63043: Suprafața: 1516mp. Proprietar: Palade Elisabeta Edith.
Suprafața totală este de 3071mp. Forma amplasamentului este neregulată, întinderile maximale sunt de 96 metri pe direcția est-vest și 38 metri pe direcția opusă. Amplasamentul prezintă o pantă de 6% în medie spre direcția nord-vest. Diferența de nivel în cadrul amplasamentului este de 5 metri.
Amplasamentul se învecinează dinspre est cu drumul comunal cu numărul cadastral 59798, dinspre sud cu un drum privat, cu numărul cadastral 1622, iar pe celelalte laturi cu alte terenuri private. Drumul comunal este pietruit, are lățimea medie de 3,20m în dreptul amplasamentului. De pe harta cadastrală se poate citi tendința de lărgire a acestui drum la profil de 9,00m. Drumul privat are lățimea medie de 4,10m în dreptul amplasamentului, dar nu s-a materializat deocamdată în teren.
Amplasamentul este liber de construcții și de vegetație de talie medie sau mare. Rețelele de alimentare cu apă și energie electrică se opresc deocamdată pe drumul comunal menționat mai sus, la aproximativ 30 metri față de amplasament.
Conform certificatului de Urbanism cu nr. 154/2026, emis de Primăria comunei Paleu, amplasamentul se întinde în zonă funcțională de tip L3 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare de interes public propusă, cu trama stradală neconstituită pe bază de PUZ.
Utilizările permise sunt: locuințe unifamiliale, servicii și comerț de interes local.
Reglementările urbanistice actuale sunt: POT maxim: 25%, CUT maxim: 0,75, regin de înălțime maxim: S+P+E. Prin PUG se stabilește interdicție de construire pentru amplasament până la aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Descrierea propunerii

Prezentarea operațiunii propuse
Se propune parcelarea amplasamentului în patru loturi construibile pentru case de locuit, cu suprafețele de 671mp sau 672mp. Terenul necesar pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului comunal la profil de 12,00m (169mp), se va ceda domeniului public.
Accesul pe loturile propuse se va face din drumul privat adiacent, pentru care se propune lărgirea la profil de 7,00. Terenul suplimentar, necesar lărgirii se va asigura din amplasament (216mp).
În rest se stabilesc retragerile minimale și se modifică reglementările urbanistice actuale.
Indicatorii propuși
Reglementările urbanistice pentru loturile create sunt următoarele:
Utilizări permise: locuințe unifamiliale și/sau anexe gospodărești ale acestora.
POT maxim: 35%.
CUT maxim: 1,00.
Suprafața construită maximă pentru anexe: 50mp
Regim de înălțime clădiri principale: maxim D+P+E.
Înălțime maximă clădiri principale: 10,00m.
Regim de înălțime anexe: maxim S+P.

Înălțime maximă pentru anexe: 5,00m
Accese: Accesele se fac din drumul privat.
Retragere stradală: minim 6,00m din frontul propus la drumul privat și minim 4,50m din frontul propus la drumul public.
Retrageri laterale în cazul Loturilor 2, 3 și 4: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii
Retrageri laterale în cazul lotului 1: minim 3,00m față de limita vestică și minim 6,00m față de limita nordică, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.
Retrageri spate: minim 6,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor.
Retrageri laterale și spate pentru anexe: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul anexelor gospodărești cu înălțimea elementelui de construcție adiacent limitei de maxim 3,00m.
La stabilirea retragerilor conditionate de înălțimea clădirii se ia în calcul înălțimea elementului de construcție (coamă, streașină, cornișă, calcan), adiacent limitei de proprietate studiate. Înălțimea acestor elemente se va raporta la cota terenului natural.
Împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m, alcătuire semitransparentă la fronturile stradale, cu soclul de maxim 80cm, alcătuire opacă sau semitranparentă în cazul gardurilor laterale.
Locuri de parcare: Minim un loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp, minim două locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp;
Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă
Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR
Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă. În apropiere se pot identifica alte inițiative similare.

Categorii de costuri
Rețeua de alimentare cu apă și energie electrică se vor dezvolta pentru loturile propuse de către proprietari, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

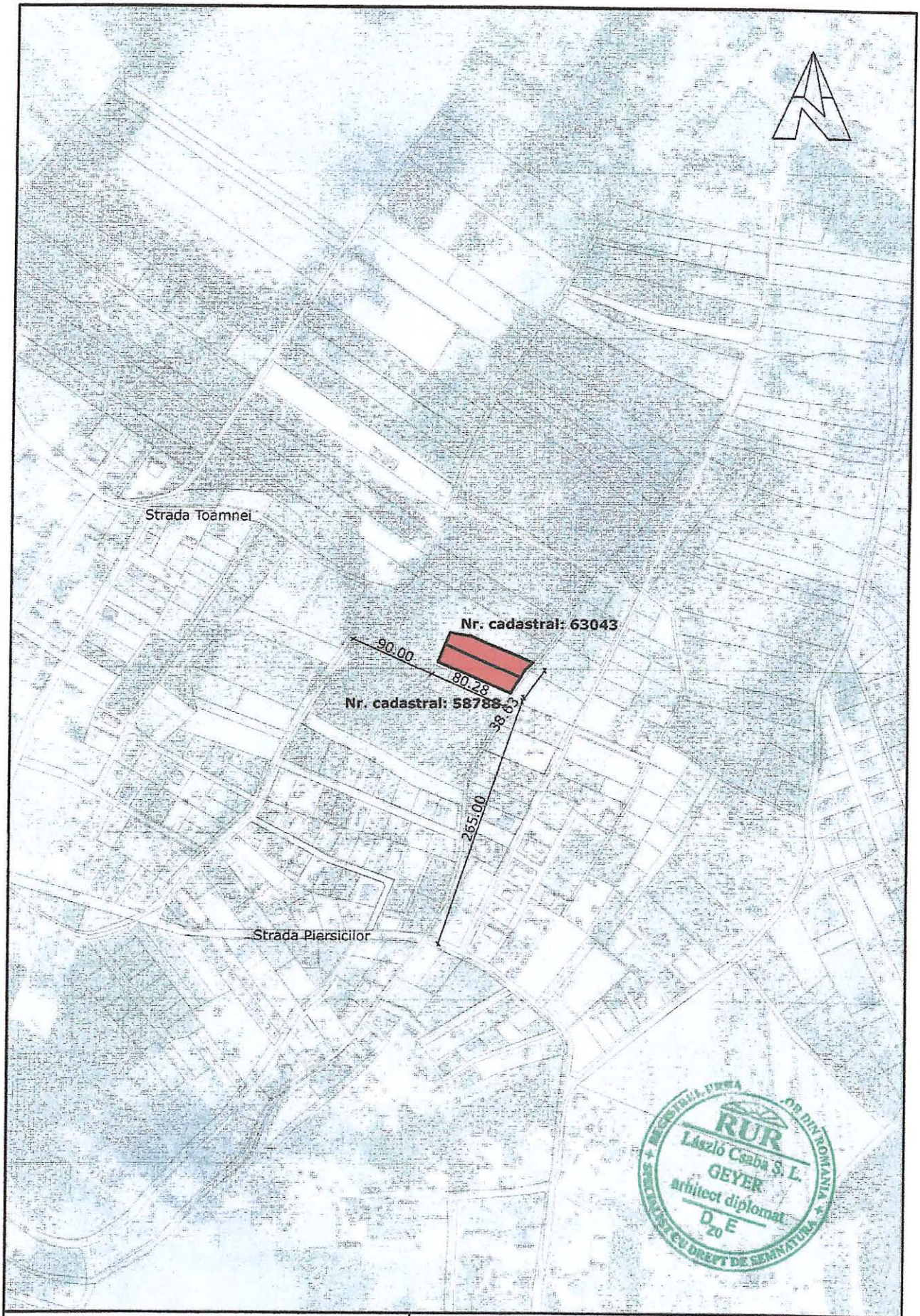
Indici

Date amplasament
Nr. cadastral: 58788
Suprafața: 1555mp. Proprietari: Ilonas Armanca, Petre Romeo și Petre Anca Daniela
Nr. cadastral: 63043
Suprafața: 1516mp. Proprietar: Palade Elisabeta Edith
Suprafața totală: 3071mp

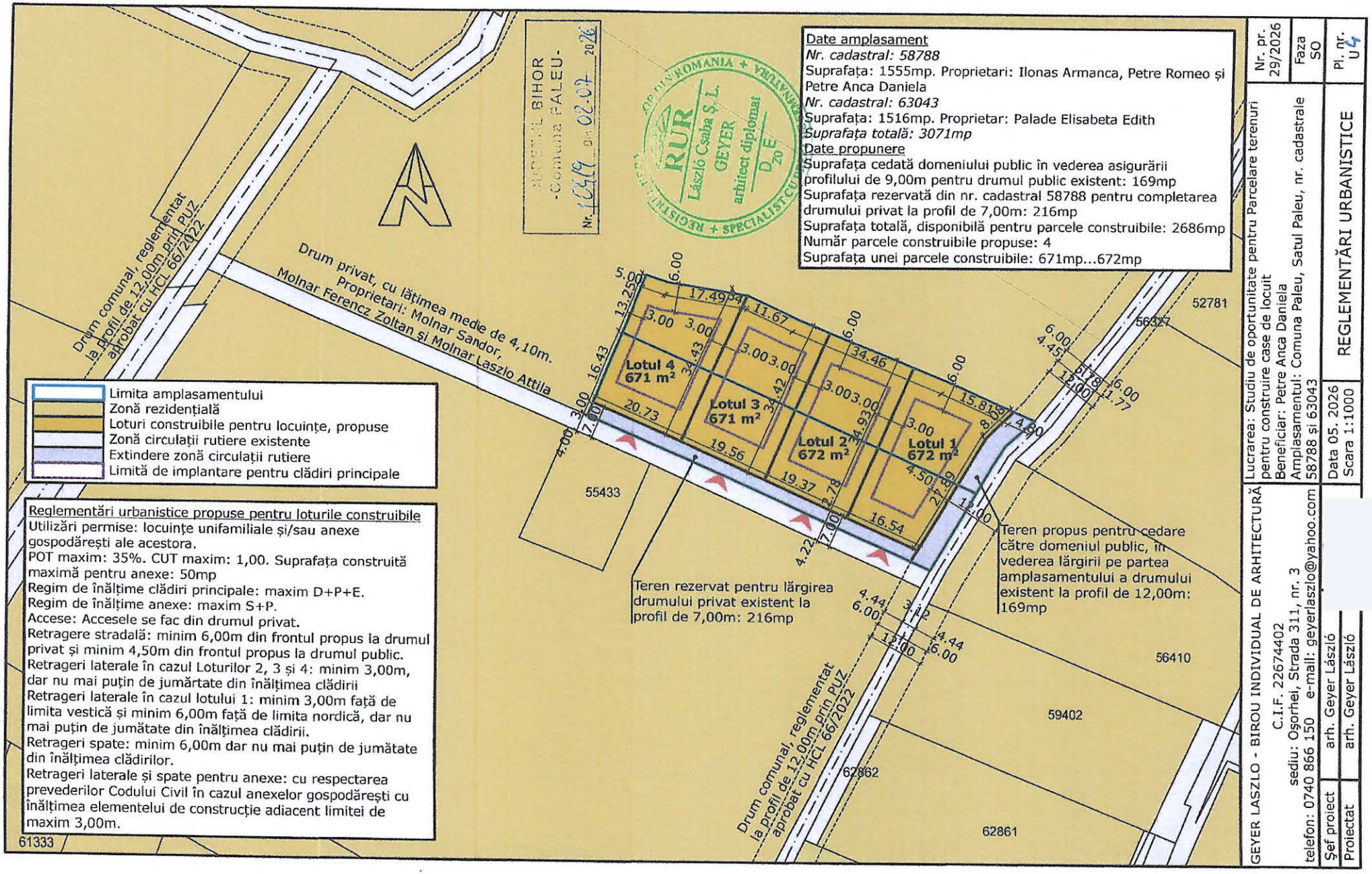
Date propunere
Suprafața cedată domeniului public în vederea asigurării profilului de 9,00m pentru drumul public existent: 169mp
Suprafața rezervată din nr. cadastral 58788 pentru completarea drumului privat la profil de 7,00m: 216mp
Suprafața totală, disponibilă pentru parcele construibile: 2686mp
Număr parcele construibile propuse: 4
Suprafața unei parcele construibile: 671mp...672mp.

Întocmit
arh. Geyer László





GEYER LASZLO - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ C.I.F. 22674402 sediu: Oşorhei, Strada 311, nr. 3 telefon: 0740 866 150 e-mail: geyerlaszlo@yahoo.com		Lucrarea: Studiu de oportunitate pentru Parcelare terenuri pentru construire case de locuit Beneficiar: Petre Anca Daniela Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cadastrale 58788 și 63043		Nr. pr. 29/2026 Faza SO
Şef proiect	arh. Geyer László	Data 05. 2026 Scara 1:5000	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Pl. nr. U1
Proiectat	arh. Geyer László			



Nr. pr. 29/2026 | Faza SO | Pl. nr. U4

Lucrarea: Studiu de oportunitate pentru Parcelare terenuri pentru construire case de locuit
Beneficiar: Petre Anca Daniela
Amplasamentul: Comuna Paleu, Satul Paleu, nr. cadastrale 58788 și 63043

Data 05. 2026
Scara 1:1000

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

Șef proiect: arh. Geyer László
Proiectat: arh. Geyer László