ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 171 din 29.09.2026
privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA

Văzând raportul de specialitate nr. 10285 din 30.06.2026, referatul de aprobare nr. 10382 din 01.07.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 10383 din 01.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 9829 din 23.06.2026 adresata de doamna Mocan Claudia Maria privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 10408/02.07.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473"

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 PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Parcelarea terenului si reglementarea celor 13 loturi în vederea construirii de locuinte, anexe si 1 lot pentru reglementarea drumului de acces.

2.REGLEMENTARI:

Reglementari:Smin=700,0mp, POTmax.=35,0%, CUTmax.-0,9; Regim de înaltime S/D+P+1E/M cu Hmax.coama-12,0m; Lot.1-locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0m, peatru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; Lot.2-13-locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora:retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0 m, pentru cladirea

principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; retragere posterioara-min.4,0m cu respectare OMS 119/2014, pentru cladirile principale si cu respectarea codului civil pentru anexe cu regim de inaltime maxim P cu Hmax-3,0m, Smax-40.0mp, garaje retrase cu 6,0m de la limita de proprietate, aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate si cu respectarea HCL nr.48 din 30.03.2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spati verzi amenajate conform HG 525/1996-min.10% din suprafata de teren, conform Plansei A03- Reglementari, întocmita de catre COVACESCU E.A.RALUCA Birou Individual de Arhitectura, arh.R.E.Covăcescu.

3. CIRCULATII, ACCESE:

Accesul auto si pietonal se va face din drumul public propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura drumul public, str. Muntele Crucii.

4. UTILITATI:

Pe amplasament nu exista utilitati. Se propune extinderea retelelor de energie, apa în zona. **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor**; canalizare prin rezervor vidanjabil inchis pana la cxtinderea retelei de canalizare. incalzirea se va realiza prin centrala termica proprie: asigurarea de pante de scurgere a apelor meteorice si drenarea acestora spre reteaua de colectare; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri., prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

Pentru emiterea Autorizației de Construire 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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

-Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.
2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.
2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia (*in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)*

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

Capitolul III: Dispoziţii Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate şi mecanisme de implementare

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii şi se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizaţiilor de construire şi recepţiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligaţiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condiţiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligaţiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizaţiilor, neacceptarea recepţiei lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcţiune a construcţiilor.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu

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

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

-Instituţia Prefectului-Judeţul Bihor;

-Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.

-Compartimentului Urbanism

-Afişare pe site-ul propriu

-La dosar

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BODI VASILE

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.171/29.09.2026			
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.10408.din.02.07.2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 02.07.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 02.07.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.10383/01.07.2026 privind aprobarea **PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA,** referatul de aprobare nr. 10382/01.07.2026 și raportul de specialitate nr.10285/30.06.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii august, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA

Publicat la data de : 02.07.2026

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, 02.07.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 10383/01.07.2026 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 12.08.2026 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 PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA**

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.10383.din01.07.202..6

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA

Văzând cererea cu nr. 9829 din 23.06.2026 adresata de doamna Mocan Claudia Maria privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10285/30.06.2026 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 P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementarea celor 13 loturi în vederea construirii de locuinte, anexe si 1 lot pentru reglementarea drumului de acces.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari:Smin=700,0mp, POTmax.=35,0%, CUTmax.-0,9; Regim de înaltime S/D+P+1E/M cu Hmax.coama-12,0m; Lot.1-locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0m, peatru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; Lot.2-13-locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora:retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0 m, pentru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; retragere posterioara-min.4,0m cu respectare OMS 119/2014, pentru cladirile principale si cu respectarea codului civil pentru anexe cu regim de inaltime maxim P cu Hmax-3,0m, Smax-40.0mp, garaje retrase cu 6,0m de la limita de proprietate, aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate si cu respectarea HCL nr.48 din 30.03.2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spati verzi amenajate conform HG 525/1996-min.10% din suprafata de teren, conform Plansei A03- Reglementari, întocmita de catre COVACESCU E.A.RALUCA Birou Individual de Arhitectura, arh.R.E.Covăcescu.

3. CIRCULATII, ACCESE:

Accesul auto si pietonal se va face din drumul public propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura drumul public, str. Muntele Crucii.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Se propune extinderea retelelor de energie, apa în zona. **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor**; canalizare prin rezervor vidanjabil inchis pana la cxtinderea retelei de canalizare. incalzirea se va realiza prin centrala termica proprie: asigurarea de pante de scurgere a apelor meteorice si drenarea acestora spre reteaua de colectare; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri., prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

Pentru emiterea Autorizației de Construire 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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

---Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.

2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

----------Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia *(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)*

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate **și mecanisme de implementare**

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10382.din.01.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, documentație înaintată de beneficiar MOCAN CLAUDIA MARIA

Văzând cererea cu nr. 9829 din 23.06.2026 adresata de doamna Mocan Claudia Maria privind aprobarea P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10285/30.06.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473, în felul următor:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementarea celor 13 loturi în vederea construirii de locuinte, anexe si 1 lot pentru reglementarea drumului de acces.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari:Smin=700,0mp, POTmax.=35,0%, CUTmax.-0,9; Regim de înaltime S/D+P+1E/M cu Hmax.coama-12,0m; Lot.1-locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0m, peatru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; Lot.2-13-locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora:retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0 m, pentru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; retragere posterioara-min.4,0m cu respectare OMS 119/2014, pentru cladirile principale si cu respectarea codului civil pentru anexe cu regim de inaltime maxim P cu Hmax-3,0m, Smax-40.0mp, garaje retrase cu 6,0m de la limita de proprietate, aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate si cu respectarea HCL nr.48 din 30.03.2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spati verzi amenajate conform HG 525/1996-min.10% din suprafata de teren, conform Plansei A03- Reglementari, întocmita de catre COVACESCU E.A.RALUCA Birou Individual de Arhitectura, arh.R.E.Covăcescu.

3. CIRCULATII, ACCESE:

Accesul auto si pietonal se va face din drumul public propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura drumul public, str. Muntele Crucii.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Se propune extinderea retelelor de energie, apa în zona. **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor**; canalizare prin rezervor vidanjabil inchis pana la cxtinderea retelei de canalizare. incalzirea se va realiza prin centrala termica proprie: asigurarea de pante de scurgere a apelor meteorice si drenarea acestora spre reteaua de colectare; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri., prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

Pentru emiterea Autorizației de Construire 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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

---Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.

2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

----------Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia ***(in momentul declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)***

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate **și mecanisme de implementare**

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10285.din.30.06.2026.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

Prezenta lucrare depusă cu nr.9829 din 23.06.2026, proiect intocmit de arh. RALUCA COVACESCU, specialist cu drept de semnatura RUR: D.E., s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.286 din 23.05.2024, eliberat de Primaria Comunei Paleu, cu prelungire pana la data de23.05.2027. la initiativa lui **MOCAN CLAUDIA-MARIA**, cu domiciliul

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la documentatia de urbanism pentru terenul **CF/CAD 51473** aprobarea:

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

1.SITUAȚIA ECONOMICĂ:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren în suprafață de 10411 mp, categoria de folosință „ARABIL"
DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L2** – locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală constituită,

Rangul localității: IV – reşedință 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.

2. REGIMUL JURIDIC:
SITUARE IMOBILULUI: intravilan/~~extravilan~~ conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE: MOCAN CLAUDIA MARIA cota actuală 1/1, conform extrasului de Carte Funciară 51473

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023),
DA - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE / SITUAȚIA EXISTENTĂ
Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.Z.: terenul cu numarul cadastral 51473 este proprietate privata, arabil în intravilan in suprafară totala de 10411.0mp si este delimitat la E-de drum public, str. Muntele Crucii, la S de drum public cu nr.cadastral 63173 alipit de drum privat cu nr. cadastral 63174, la N de proprietati private si la V de sant cu nr.topo 807.Accesul la parcela se face din drumul public, str. Muntele Crucii cu un profil de 9.33m.

4.REGLEMETARI EXISTENTE ŞI INCADRARE
INFORMAȚII:
-conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD
- terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona functională L3
L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ,
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E),

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,
- POT max = 25 %, CUT max = 0,75,
- suprafata parcele minim = 500 mp,
- front stradă – minim 14 metri.

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.ACCESUL Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad.51473 are acces din trama formată de C.F./Cad. nr. 52796 în partea de NE, în partea de Sud terenul se învecinează cu CAD/CF-62881-Drum privat.

6.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE- zona studiata nu are utilități

---

PREZENTUL P.U.Z. A OBTINUT:

- Declarație de autenticitate date și conformitate cu originalul
- Certificat de Urbanism - nr. 286 din 23.05.2026, prelungit pana in 23.05.2027, eliberat de Primaria Comunei Paleu.
- HCL intentie PUZ nr.73 din 30.04.2025- Consiliul Local Paleu
- Aviz de oportunitate nr. 36 din 04.07.2025 emis de Consiliul Judetean Bihor, Directia Arh Sef cu nr. 19597 din 07.07.2025
- Raport de informare și consultare a publicului etapa I - Intentia de elaborare P.U.Z. nr. 6413 din 10.06.2026 și etapa II nr.6414 din 10.06.2026 pentru **P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU,** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, identificat nr. Cad/CF 51473
- Aviz Drumuri Comunale nr. 15 din 23.02.2026 eliberat de primaria Comunei Paleu.
- Aviz de coexistenta nr 15428 din 09.04.2026 emis de CAO
- Agenția Pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de incadrare nr.121 din 27.01.2026
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6020251006548 / 31.11.2025- emis de DEER
- Avizul Arhitectului Șef nr 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, înregistrată cu nr. 7463 / 19.06.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal inregistrat de CJ Bihor cu nr. 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.
- Taxa registrul Urbanistilor din Romania factura nr.1043018 din 21.04.2025.2025

PROPUNERE CĂTRE:
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU, PENTRU APROBAREA

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

Parcelarea terenului si reglementarea celor 13 loturi în vederea construirii de locuinte, anexe si 1 lot pentru reglementarea drumului de acces.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10285..din..30.06.2026

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE – CAD 51473 PALEU

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

Reglementari:Smin=700,0mp, POTmax.=35,0%, CUTmax.-0,9; Regim de înaltime S/D+P+1E/M cu Hmax.coama-12,0m; Lot.1-locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0m, peatru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; Lot.2-13-locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora:retragere dinspre strada-aliniament-min.3,0 m, pentru cladirea principala si min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale-min.2,0m pe o latura si 4,0m pe cealalta cu respectare OMS 119/2014; retragere posterioara-min.4,0m cu respectare OMS 119/2014, pentru cladirile principale si cu respectarea codului civil pentru anexe cu regim de inaltime maxim P cu Hmax-3,0m, Smax-40.0mp, garaje retrase cu 6,0m de la limita de proprietate, aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate si cu respectarea HCL nr.48 din 30.03.2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spati verzi amenajate conform HG 525/1996-min.10% din suprafata de teren, conform Plansei A03- Reglementari, întocmita de catre COVACESCU E.A.RALUCA Birou Individual de Arhitectura, arh.R.E.Covăcescu.

3. CIRCULATII, ACCESE:

Accesul auto si pietonal se va face din drumul public propus cu profil de 9,0m si zona de intoarcere care face legatura drumul public, str. Muntele Crucii.

4. UTILITATI PROPUSE:

Pe amplasament nu exista utilitati. Se propune extinderea retelelor de energie, apa în zona. **pe cheltuiala beneficiarilor / initiatorilor**; canalizare prin rezervor vidanjabil inchis pana la cxtinderea retelei de canalizare. incalzirea se va realiza prin centrala termica proprie: asigurarea de pante de scurgere a apelor meteorice si drenarea acestora spre reteaua de colectare; deseurile de tip menajer se colectează selectiv in containere sau pubele, care se transporta periodic la depozitul de deseuri., prin contract cu firma de salubrizare.

5. PLANUL DE ACTIUNE:

Se va respecta planul de actiune vizat de Arhitectul Sef – CJ cu nr. 59 din sedinta CTUAT din data 08.05.2026, eliberat de Direcția Arhitect Șef - Consiliul Judetean Bihor.

Pentru emiterea Autorizației de Construire 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.

Capitolul I: Dispoziții Generale

Articolul 1.1: Scop

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) stabilește cadrul tehnic și juridic pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor locale specifice.

Articolul 1.2: Obiective

Obiectivele principale ale prezentului PUZ sunt:

- Reglementarea condițiilor de construire și a utilizării terenurilor.
- Asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului construit.
- Crearea infrastructurii necesare pentru funcționarea optimă a zonei.
- Asigurarea respectării reglementărilor tehnice și legale în vigoare.

Capitolul II: Reglementări Specifice privind Infrastructura

Articolul 2.1: Obligația de Realizare a Infrastructurii

2.1.1. Inițiatorii/beneficiarii PUZ au obligația de a asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces necesare pentru deservirea parcelelor incluse în PUZ, din surse proprii sau alte surse legal constituite.

2.1.2. Rețelele de utilități publice includ: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, precum și drumuri de acces.

2.1.3. Realizarea infrastructurii se va face etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor, în baza unui program aprobat de autoritatea administrației publice locale.

2.1.4. Pentru garantarea realizării infrastructurii, autoritatea publică locală poate solicita încheierea unui angajamente notariale din partea investitorilor

---

Articolul 2.2: Condiții Tehnice de Execuție

2.2.1. Lucrările de infrastructură vor fi executate în conformitate cu legislația în vigoare, standardele tehnice aplicabile (SR EN, STAS etc.) și proiectele tehnice avizate.

2.2.2. Proiectele tehnice vor fi elaborate de specialiști autorizați, conform legislației privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), și vor fi avizate de către autoritatea administrației publice locale și operatorii de utilități.

2.2.3. Execuția lucrărilor va fi realizată sub supravegherea diriginților de șantier autorizați.

2.2.4. Drumurile de acces vor fi realizate cel puțin la nivel de drum balastat, asigurându-se capacitatea portantă, scurgerea apelor pluviale și accesul în condiții de siguranță pentru circulația auto și pietonală.

Articolul 2.3: Recepția și Predarea Infrastructurii

2.3.1. Infrastructura realizată (rețele edilitare și drumuri) va fi supusă recepției la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.3.2. Drumurile de acces, realizate cel puțin la nivel de drum balastat, împreună cu rețelele de utilități aferente, vor fi predate cu titlu gratuit, după recepția la terminarea lucrărilor

2.3.3. Transferul de proprietate catre domeniul public al Comunei Paleu se v-a face dupa constatarea întocmita de comisia de recepție al Primăriei Comunei Paleu, prin act autentic încheiat ulterior receptiei.

2.3.4. În cazul în care se constată neconformități, inițiatorii/beneficiarii au obligația de a le remedia în termenele stabilite de comisia de recepție

---

Articolul 2.4: Condiționarea Autorizării Construcțiilor

2.4.1. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de existența sau asigurarea accesului și a utilităților, dovedită prin avize sau prin angajamente asumate de investitori privind realizarea acestora.

2.4.2. Autoritatea administrației publice locale poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire de prezentarea unor garanții privind realizarea infrastructurii.

2.4.3. Recepția finală a construcțiilor realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD aprobate pe teritoriul Comunei Paleu, care reglementează zone rezidențiale noi, este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații ce revin beneficiarilor privați: executarea drumurilor de acces la profilul transversal și standardul tehnic stabilite prin documentația de urbanism aprobată, cu fundație de balast compactat și îmbrăcăminte din piatră spartă, împreună cu realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor edilitare prevăzute prin același document

2.4.4. Luarea in folosinta a constructiilor nu se pot realiza în lipsa îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin.2.4.3.

2.4.5. Autorizațiile pentru infrastructură se vor obține conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2.4.6. Obligațiile privind realizarea infrastructurii prevăzute în prezentul PUZ revin tuturor proprietarilor imobilelor reglementate, inclusiv dobânditorilor ulteriori ai acestora

2.4.7. Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de asumarea acestor obligații de către solicitant, prin declarație autentică notarială incheiata pe proprie raspundere, la un birou notarial, apoi prezentarea la sediul UAT Paleu atat a declaratiei cat si dovada notarii in Cartea Funciara al acesteia *(in momentul*

declaratiei date la notar, declarantul solicita notarului , notarea acestei declaratii in CF-ul imobilului /imobilelor la care isi asumă realizarea infrastructurii)

2.4.8. În lipsa asumării obligațiilor prevăzute la alin. anterior, autoritatea administrației publice locale poate refuza emiterea autorizației de construire

---

Capitolul III: Dispoziții Finale

Articolul 3.1: Aplicabilitate și mecanisme de implementare

3.1.1. Prevederile prezentului PUZ sunt obligatorii și se aplică în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și recepțiilor la terminarea lucrărilor.

3.1.2. Notarea în cartea funciară a obligațiilor privind realizarea infrastructurii se poate realiza doar în baza unor acte juridice autentice, în condițiile legii.

3.1.3. Nerespectarea obligațiilor privind infrastructura atrage neemiterea autorizațiilor, neacceptarea recepției lucrărilor sau neautorizarea punerii în funcțiune a construcțiilor.

Articolul 3.2: Intrarea în Vigoare

Prezentul PUZ intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paleu.

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

P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE – CAD 51473 PALEU

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 51473

TEHNOREDACTAT
Cons. Arh. Blaga Claudiu D.

L.S.....

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

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

L.S.

Achitat taxa de **200** lei, conform chitanței nr. **3736** din **23 Iunie 2026**

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 9829 **din** 23.06 **2026**

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU, CONSILIUL LOCAL PALEU,

Subsemnatul **MOCAN CLAUDIA MARIA**

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completări ulterioare și a Ordinului MLPTL 1430/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **solicit promovarea în sedința Consiliului Local** a documentației deurbanism * _

PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE

având destinația _____ identificata cu nr. **CF 51473PALEU**, nr. **CAD.51473PALEU**

amplasată in județul **BIHOR** comuna **PALEU**

sat **PALEU** pe strada **MUNTELE CRUCII** **19** bl. _____ ap. _____

Conform Legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului: 5min

Scopul completării. **promovarea în sedința Consiliului Local a documentatiei de urbanism**

Data 22.06.2026

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.

Prin formularea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

* Documentatia se va depune insotita de suport digital (CD / DVD) care sa contina TOT ceea ce exista in dosarul depus (scanare piese desenate si scrise, acte, avize, memorii, toate cu stampilate conform cu originalul) Plansele aferente PUZ/ PUD in coordonate stereo 70 in fomat DWG.

SE VA ANEXA OBLIGATORIU: Declaratie pe proprie raspundere privind faptul ca documentatia in format digital este identica cu cea in format letric. Taxa 200 lei pers. fizice / 400 lei pers. juridice

Direcția Arhitect Șef
Nr.7463 / 19.06.2026

Ca urmare a cererii adresate de **MOCAN CLAUDIA-MARIA**, cu domiciliul/

telefon /fax .., e-mail, înregistrată la nr.7463 din 24.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR . 59 în ședința CTUAT din data 08.05.2026

pentru Planul urbanistic zonal 3) **PUZ-Parcelare teren pentru locuințe**, generat de imobilul *4) cu nr. cadastral 51473 în suprafață totală de 10411,0mp, sat Paleu, str. Muntele Crucii, nr.19, comuna Paleu, Jud. Bihor

Inițiatori: **MOCAN CLAUDIA-MARIA**

Proiectant: **arh. ELENA ANCA RALUCA V.COVĂCESCU,** specialist cu drept de semnătură RUR: DE.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață totală de 10411,0mp, cu categoria de folosință arabil, în intravilanul localității Paleu, nr. cadastral 51473 este proprietate privată, fiind delimitat la E - de drum public, str. Muntele Crucii, la S de drum public cu nr. cadastral 63173 alipit de drum privat cu nr. cadastral 63174, la N de proprietăți private și la V de șanț cu nr. topo 807. Accesul la parcelă se face din drumul public, str. Muntele Crucii cu un profil de 9,33m.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: UTR nr. 4 - PALEU – L3-zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală necostituită pe bază de PUZ (HCL PALEU nr.73/30.04.2025-intenție elaborare PUZ)

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. Propuse: UTR nr. 4 - PALEU-L2-zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și anexe

1. Terenul studiat cu nr. cadastral 51473 este situat în intravilan, având suprafața totală de 10411.0mp și categoria de folosință arabil - se propune parcelarea terenului în 14 loturi: 13 pentru locuințe și un lot pentru drum de acces. **Reglementări: Smin=700,0mp, POTmax.=35,0%, CUTmax.=0,9; Regim de înălțime S/D+P+1E/M cu Hmax.coamă-12,0m; Lot.1-locuințe cu regim mic de înălțime cu una sau două unități locative și anexele acestora: retragere dinspre stradă-aliniament-min.3,0m, pentru clădirea principală și min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale - min.2,0m pe o latură și 3 ,0m pe cealaltă cu respectare OMS 119/2014; Lot.2-13-locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: retragere dinspre stradă-aliniament - min.3,0m, pentru clădirea principală și min.6,0m pentru garaj; retrageri laterale - min.2,0m pe o latură și min.3,0m pe cealaltă cu respectare OMS 119/2014; retragere posterioară - min.4,0m cu respectare OMS 119/2014, pentru clădirile principale și cu respectarea codului civil pentru anexe cu regim de înățime maxim P cu Hmax=3,0m, Smax=40,0mp, garaje retrase cu 6,0m de la limita de proprietate, aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism; împrejmuire cu Hmax.-2,0m strict pe terenul aflat în proprietate și cu respectarea HCL nr.48 din 30.03.2021, parcarea se va realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spații verzi amenajate conform HG 525/1996-min.10% din suprafața de teren, conform Planșei A03 – Reglementări urbanistice, întocmită de către COVĂCESCU E.A.RALUCA Birou Individual de Arhitectură, arh. R.E.Covăcescu.**

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la parcele se va realiza din drumul public propus cu profil de 9.0m și zonă de întoarcere care face legătura drumul public, str. Muntele Crucii.

- echipare tehnico-edilitară: Se propune extinderea rețelelor de energie, apă în zonă, pe cheltuiala beneficiarilor; canalizare prin rezervor vidanjabil închis (etapa 1) până la extinderea rețelei de canalizare, încălzirea se va realiza prin centrală termică proprie; asigurarea de pante de scurgere a apelor meteorice și drenarea acestora spre rețeaua de colectare; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubrizare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.05.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z., pentru care se vor prezenta extrase carte funciară actualizate la zi și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, dovada reglementării juridice a drumului propus de 9.0m.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 286 din 23.05.2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PALEU.

Arhitect-şef,
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit [redacted] urje/3 ex
Taxă 140[redacted] anța nr.2327 din 24.04.2026

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RALUCA E. COVACESCU
CUI 32550797

servicii proiectare · urbanism · arhitectura
Oradea, strada Cometei, nr 2
email: rcovacescu@yahoo.com, tel: 0723 267 561

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	**PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN PENTRRU LOCUINTE -CAD. 51473 PALEU**
Amplasament:	com. Paleu, sat Paleu, str. Muntele Crucii 19, cad.51473Paleu, CF51473Paleu
Beneficiar:	**MOCAN CLAUDIA MARIA**
Proiectant general:	B.I.A. COVACESCU E.A.RALUCA, Oradea, Cometei 2, CUI 32550797
Faza:	**Avize**
nr. proiect:	**375/2024**
data etapa:	**aprilie 2026**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului **MOCAN CLAUDIA MARIA,** pentru stabilirea conditiilor de parcelare si construire – reglementari urbanistice pentru terenul aflat in proprietatea beneficiarului- terenul cu numar cadastral 51473 Paleu (CF 51473 Paleu, s=10411mp)- amplasat in sat Paleu, str. Muntele Crucii 19, avand acces direct la strada Muntele Crucii.

Datele de tema generale furnizate de beneficiar sunt:

- stabilirea conditiilor de parcelare si construire in loturi (cca 700mp) cu acces la strada Muntele Crucii, cu functiuni specifice zonei de locuinte cu regim mic de inaltime.

Pentru prezenta lucrare s-a eliberat certificatul de urbanism 286/23.05.2024 emis de Primaria Comunei Paleu, HCL 73/30.04.2025 de intentie elaborare PUZ si Avizul de oportunitate Arhitect Sef CJBihor 36/04.07.2025, cu urmatoarele reglementari:

- S min. = 700mp
- POT max. 35% / CUT max.= 0,9
- regim de inaltime: S/D+P+E/M, Hmax. coama-12,00m
- Lot 1: locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora (retragere strada/aliniament – min. 3,00m pentru cladirea principala si min. 6,00m pentru garaj, retrageri laterale – min. 2,00m pe o latura si 4,00m pe cealalta latura cu respectare O.M.S 119/2014)
- LOT 2-13: locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora (retragere strada/aliniament – min. 3,00m pentru cladirea principala si min. 6,00m pentru garaj, retrageri laterale – min. 2,00m pe o latura si 3,00m pe cealalta latura cu respectare O.M.S 119/2014)
- imprejmuire Hmax. 2,00m cu respectare HCLPaleu 48/30.03.2021
- min. 1 loc parcare/locuinta pe parcela pentru Sutil mai mic decat 150mp si min. 2 locuri parcare /locuinta pe parcela pentru Sutil mai mare de 150mp
- min. 10% spatiu verde
- drumul propus – ce asigura legatura cu strada Muntele Crucii -se va constitui cu profil stradal de 9,00m cu zona de intoarcere
- extinderea retelelor de utilitati se face pe cheltuiala beneficiarilor sau cu finantari altele decat cele din fondurile com. Paleu si vor fi predate inainte de obtinerea autorizatiei de construire
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. (locuinte cu regim mic de inaltime). Se interzic imitatii stilistice, false mansard, utilizarea improprie a

materialelor si culorile saturate, stridente. Raportul plin-gol va fi in favoarea plinului. Acoperisul va fi plan sau/si sarpanta cu min. 30% sarpanta. Suprafetele pietonale/carosabile din incinta vor fi tratate unitar. Spatiile verzi din proximitatea cailor de circulatie publice vor fi amenajate cu arbori si arbusti pentru a crea o bariera verde

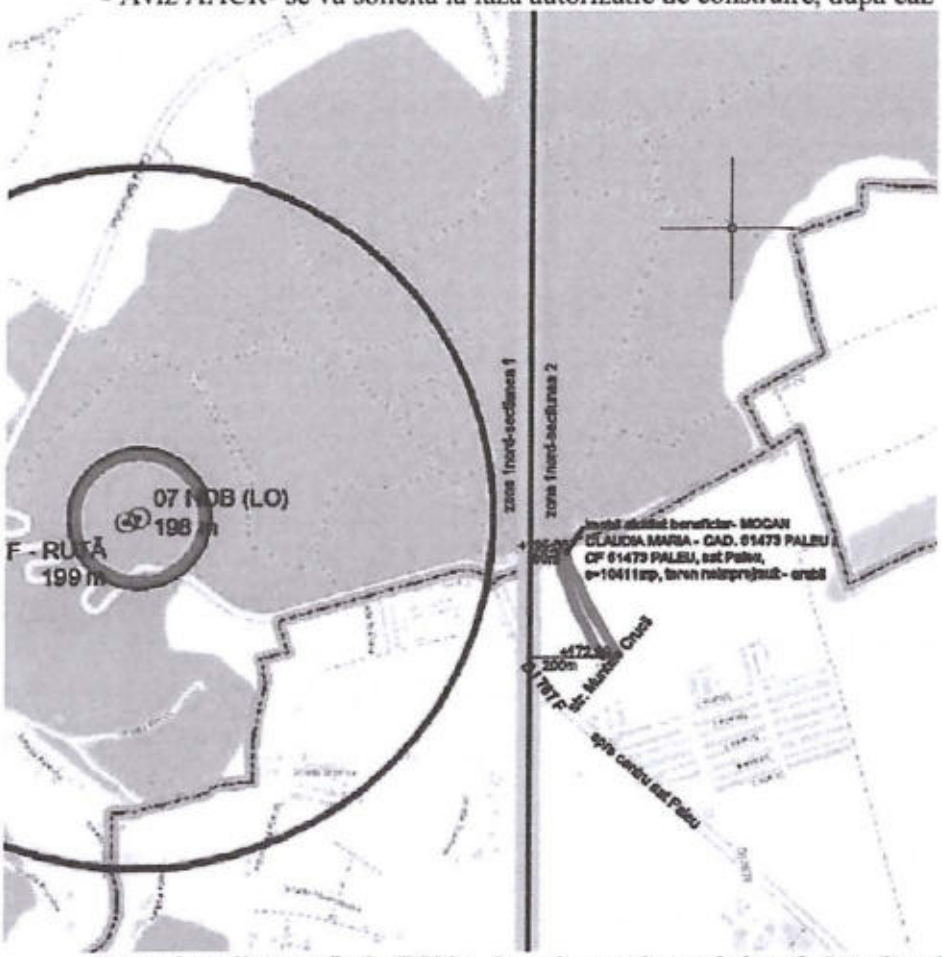
1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor de urbanism aprobate anterior PUZ

- P.U.G. si RLU Paleu in vigoare
- HCL Paleu 64/2007 parcelare pentru locuinte cu regim mic de inaltime din imediata vecinatate
- Documentatie topografica si cadastrala a perimetrului studiat prin PUZ.

1.4. Acorduri, avize care au fundamentat prezenta documentatie:

- Aviz SC Compania de Apa SA
- Aviz SC DEERomania
- Decizie APM Bihor
- Acord administrator drum
- Aviz AACR- se va solicita la faza autorizatie de construire, dupa caz



Terenul studiat se afla in ZONA I nord – sectiunea 2 de referinta fata de Aeroportul Oradea, pentru care este necesar aviz AACR doar pentru inaltimi mai mari cu panta 1:50 +30,00 m fata de cota de referinta aeroport (+146). Terenul studiat are cote de referinta intre +172 si +192. Se propun functiuni de locuinte cu regim mic de inaltime (S/D+P+M). In consecinta in conditiile in care, se vor depasi cotele de referinta prin proiectare, acesta se va solicita si se va obtine la faza autorizatie de construire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat are acces la strada Muntele Crucii, artera care face legatura cu DJ767F (drum principal cu relatie in teritoriu judetean si national). Este o zona in plina dezvoltare pentru locuinte cu regim mic de inaltime. In imediata vecinatate se afla parcele (partial construite) si un drum (cu profil de 4,5m) cedat domeniului public Paleu. Este amplasat la in vecinatatea apropiata a limitei administrative cu municipiul Oradea

2.2. Elemente ale cadrului natural

Din analiza studiilor topografice si dupa executarea masuratorilor efectuate, s-a constatat ca terenul cercetat nu este virtual plat dar nu cu diferente mari de nivel, panta maxim 7% pentru traseul drumului propus.

Este fara problem de natura riscurilor naturale si nu este amplasat in areal protejat

2.3. Circulatia (accesibilitati)

Amplasamentul studiat are acces la strada Muntele Crucii, artera care face legatura cu DJ767F (drum principal cu relatie in teritoriu judetean si national) si cu profil asigurat min. 9,00m. Parcela studiata se invecineaza cu cad. 63173 si cad. 63174 (cu destinatia drum cedat domeniului public al com. Paleu. Impreuna se constituie ca un drum cu profil de 6,00m ce asigura prin lotizare propusa prin prezentul PUZ un viitor drum de acces la parcele cu profil de 9,00m

2.4. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat, in proprietatea beneficiarului are S total = 10411mp

Terenul este liber de constructii.

Bilant teritorial existent:

destinatie	existent							
teren studiat	CAD. 51473		CAD. 63174		CAD. 63173		zona studiata	
din care:	10411mp	100%	436mp	100%	1324mp	100%	12171mp	100%
constructii - locuinte unifamiliale/anexe	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
alei/accese/platforme circulatii	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
teren liber neamenajat	10411	100%	0	0%	0	0%	10411	86%
spatii verzi	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
drum folos. publica (propr. si servitute)			436	100%	1324	100%	1554	14%
P.O.T.	0 %						0 %	
C.U.T.	0						0	

2.5. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- retea alimentare cu apa - amplasamentul studiat are acces dar nu este afectat de retele de apa
- retea canalizare menajera - amplasamentul studiat nu are acces / nu este afectat de retele de canalizare
- retea energie electrica - amplasamentul studiat are acces / nu este afectat de retele de energie electrica
- retea termie – amplasamentul studiat nu este afectat de retele de termie
- retea gaze naturale- amplasamentul studiat are acces / nu este afectat de retele de gaze naturale
- retea de telefonie / baza,date – amplasamentul studiat nu este afectat de telefonie

Din punct de vedere al deservirii, in zona studiata exista posibilitatea bransarii (direct sau prin extindere) la retelele publice de: apa/canal, electricitate/gaz existente

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluarii, terenul studiat nu constituie sursa de poluare de nici un fel.

Zona nu prezinta riscuri cu privire la cutremure de pamant fiind considerata din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismica este E, ag=0,15 si perioada de colt Tc = 0,7sec.

Nu prezinta riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zona neinscrisa pe lista monumentelor istorice sau al ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.7. Optiuni – puncte de vedere ale populatiei, administratiei locale – proiectantului

Proiectantul considera ca realizarea interventiilor urbanistice este realizabila si oportuna in conditiile in care nu exista cheltuieli publice in rezolvarea problemelor, propunerile se integreaza in viziunea de dezvoltare si proiectele comunei

In urma etapei de intentie din procedura de consultare a populatiei nu au fost sesizari cu privire la oportunitatea investitiei sau afectarea proprietatilor invecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi PUG

Din analiza studiilor topografice si dupa executarea masuratorilor efectuate, s-a constatat ca terenul cercetat nu este virtual plat dar nu cu diferente mari de nivel, panta maxim 7% pentru traseul drumului propus

Din punct de vedere PUG zona este situata in intravilanul localitatii Paleu si se supune principiilor de interventie urbanistica aferente zonei UTR4-L2 in corelare cu PUZ in vecinatate aprobat cu HCL Paleu 64/2007. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse in valoare.

3.2. Modernizarea circulatiei

Pentru asigurarea accesului la parcelele propuse prin prezenta documentatie se prevede realizarea unui drum public infundat cu profil de 9,00 si intoarcere care:

- asigura legatura cu strada Calea Crucii
- se constituie din lot 14 - teren in proprietatea beneficiarului ce se cedeaza domeniului public potrivit cadrului legislativ in vigoare, prin prezenta documentatie
- cad. 63173, teren cedat in favoarea comunei Paleu – domeniu public
- cad. 63174, teren ce se cedeaza domeniului public potrivit cadrului legislativ in vigoare, prin prezenta documentatie

Se vor asigura locuri de parcare normate pe fiecare parcela in parte, nu pe domeniu public.

3.3. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Bilantul teritorial propus

destinatia terenului	propus																													
	lot 1		lot 2		lot 3		lot 4		lot 5		lot 6		lot 7		lot 8		lot 9		lot 10		lot 11		lot 12		lot 13		lot 14		TOTAL	
	1114mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	701mp	100%	700mp	100%	700mp	100%	887mp	100%	10611mp	100%
constructii - locuinte unifamiliale/anexe	390	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	245	35%	-	-	3330	32%
alei acces/platforme circulatii	613	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	385	48%	-	-	5233	60%
teren liber neocupat	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	-	-	0	0%
spatii verzi	111	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	70	10%	-	-	951	9%
P.O.T.	35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		35%		-		-	
C.U.T.	0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		0.9		-		-	
																									teren ce se transfera in domeniu public-drum public cf. lotii			887	100%	887	9%

Prezentul PUZ propune realizarea unei investitii de tip parcelare teren pentru functiuni de locuinte cu regim mic de inaltime si anume:

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

Zona functionala: **L2 - ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME cu urmatoarele reglementari urbanistice:**

LOT 1:- locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare,

- S teren =1114mp
- H max. 3 niveluri (S/D+P+E/M), H max. coama 12,00m
- POT max. = 35% , CUT max.= 0,9
- RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 3,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pe o latura si 3m pe cealalta latura pentru cladirea principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta pentru suprafata utila pana in 150mp si min. 2 locuri de parcare pentru suprafata utila mai mare de 150mp
- min.10% spatiu verde
- Smax. anexe = 40mp si H max. =3,00m
- imprejmuire teren H max. =2,00m cu respectare HCL 48/30.03.2021

LOT 2-13: - locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare,
- Smin.=700mp
- H max. 3 niveluri (S/D+P+E/M), Hmax coama 12,00m
- POT max. = 35% , CUT max.= 0,9
- RETRAGERE FATA DE STRADA = min. 3,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala)
- RETRAGERI LATERALE = min.2m pe o latura si 3m pe cealalta latura pentru cladirea principala, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- RETRAGERE SPATE = min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea
- min. 1 loc parcare / locuinta pentru suprafata utila pana in 150mp si min. 2 locuri de parcare pentru suprafata utila mai mare de 150mp
- min.10% spatiu verde
- Smax. anexe = 40mp si H max. =3,00m
- imprejmuire teren H max. =2,00m cu respectare HCL 48/30.03.2021

LOT 14 - drum propus pentru trecere in domeniul public, s=897mp in vederea realizarii unui drum public cu profil de 9,00m, cu intoarcere in dreptul lotului 13 propus

3.4. Dezvoltare echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, loturile studiate vor fi deservite de:
- retea canalizare menajera - prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinta, cu obligatia de a se racorda la canalizarea publica stradala atunci cand aceasta va fi realizata
- retea alimentare cu apa - prin extindere si bransare la reteaua publica existenta
- retea energie electrica –prin extindere si bransare la reteaua publica existenta
- retea termie – lotul nu este afectat/deservit de retele de termie, asigurarea energiei termice se va face in sistem propriu
- telefonie / baza date – lotul nu este afectat/deservit de telefonie

Pentru realizarea obiectivelor de investitii, alimentarea cu energie electrica, apa, canalizare si gaz se va face prin extinderea retelelor stradale pe cheltuiala beneficiarilor sau cu posibilitate de finantare din diverse programe sau fonduri altele decat a Comunei Paleu. Obtinerea autorizatiilor de construire este conditionata de asigurarea utilitatilor de apa/canalizare si electricitate.

3.5. Protectia mediului

Propunerile urbanistice respecta legislatia in domeniu in materie de protectia mediului, este propusa o functiune nepoluanta, noua investitie va beneficia de retele de utilitati tehnico edilitare in sistem centralizat sau in propriu.

Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in incinta si colectate de catre o firma specializata.

3.6. Obiective de utilitate publica – circulatia terenurilor

Terenurile (LOT 14) si cad.63174 aflate in proprietate privata a beneficiarului, - destinate drumului public propus se vor transfera prin cedare voluntara in domeniul public potrivit cadrului legislativ in vigoare, referitor la realizarea obiectivelor de interes public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile PUZ nu contrazic prevederile PUG si se supun politicilor si strategiei de dezvoltare durabila a localitatii.

Etape urmatoare avizarii documentatiei este implementarea prevederilor PUZ si anume:

- depunerea documentatiei pentru aprobare in Consiuliul Local Paleu
- autorizarea constructiilor in conformitate cu prevederi PUZ

Intocmit
arh. Raluca E. Covacescu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RALUCA E. COVACESCU
CUI 32550797

servicii proiectare · urbanism · arhitectura
Oradea, strada Cometei, nr 2
email: rcovacescu@yahoo.com, tel: 0723 267 561

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN PENTRRU LOCUINTE COM. PALEU, SAT PALEU, STR. MUNTELE CRUCII 19, CAD. 51473PALEU, CF 51473PALEU

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilorsi la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale.
(Regim tehnic propus pentru zona de studiu. Autorizarea constructiilor)

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RALUCA E. COVACESCU
CUI 32550797

servicii proiectare · urbanism · arhitectura
Oradea, strada Cometei, nr 2
email: rcovacescu@yahoo.com, tel: 0723 267 561

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN PENTRRU LOCUINTE COM. PALEU, SAT PALEU, STR. MUNTELE CRUCII 19, CAD. 51473PALEU, CF 51473PALEU

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic zonal (PUZ) este parte constitutiva al actului de autoritate – hotarare de consiliu local - prin care este acesta aprobat de catre administratia publica locala. Reglementarile tehnice si Prescriptiile cuprinse in RLU afferent PUZ sunt obligatorii pe teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal (PUZ), cuprinde şi detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare/ dimensionare/realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite prin regulamentul general de urbanism

Eventuale modificari la PUZ si RLU se pot face doar cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind avizarea si aprobarea acestora, in conditiile PUG Paleu (in vigoare) si RLU aferent.

Planul urbanistic zonal (inclusiv regulamentul local aferent) a fost finantat de beneficiarul lucrarii, persoana fizica interesata.

2. Baza legala a elaborarii

In elaborarea PUZ si RLU s-au respectat , cel putin, urmatoarele acte normative si documentatii avizate/aprobate:

- Ghid privind Metodologoia de Elaborare si continutul-Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al MLPAT
- Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996 si Ghidul de Elaborare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata cu toate modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologicede aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile şi completarile ulterioare

- Ordinul 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat
- Legea locuinţei nr. 114/1996, actualizata
- Planul Urbansitic General al satului Paleu si Regulamentul local de Urbanism aferent, in vigoare la data elaborarii prezentei documentatii

3. Domeniul de aplicare

Cuprinde reglementari tehnice obligatorii in vederea operatiunilor notariale / cadastrale si a autorizarii constructiilor pe terenul studiat, amplasat in comuna Paleu, sat Paleu, str. Muntele Crucii nr. 19, identificat cu nr. cad. 51473 (inscris in CF 51473Paleu). Are o suprafata de 10411 mp, cu categorie de folosinta arabil, avand acces direct la strada Muntele Crucii si se invecineaza stanga/dreapta/spate cu terenuri neconstruite / construite (locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime) si drum public. Zona studiata reglementeaza inclusiv nr. cad. 63174 (inscris in CF 63174Paleu) in proprietatea beneficiarului, pentru asigurarea accesului si profilului stradal al strazii existente.

Daca nu sunt facute precizari specifice prin prezentul regulament, se vor aplica prevederile PUG si RLU Paleu / alte hotarari locale care privesc amplasamentul, in vigoare.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie se vor supune prevederilor Legii 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a oricarei legislatii conexe in vigoare.

In aceasta faza, nu s-au identificat masuri speciale pentru protectia mediului, dar se impune urmarirea - in fazele urmatoare de proiectare si executie - pastrarii calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic cel putin prin:
- diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare (daca este cazul)
- asigurarea evacuarii apelor meteorice
- asigurarea platformelor individuale / spatii interioare de colectare ecologica a deseurilor accesibile pentru evacuare etc.

Terenurile nu sunt cuprinse in areale protejate (natural, arheologice, de patrimoniu). In cazul in care, pe parcursul executiei lucrarilor se vor descoperi vestigii arheologice, se va respecta legislatia in vigoare la acea data

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie se vor supune prevederilor Legii 10 / 1995 privind calitatea in constructii, republicata cu toate modificarile si completarile ulterioare,

Se vor respecta concluziile studiului geotehnic ce fundamentateaza viitoarele lucrari de construire.

Se vor asigura caile de acces necesare pentru interventii in caz de urgenta conform legislatiei in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor va asigura respectarea zonelor de protectie si siguranta a drumurilor (strada Muntele Crucii si strada laterala de acces la parcela), sistemelor de alimentare cu energie electrica, conducte apa, canalizare si altele asemenea, conform legislatiei in vigoare

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientare fata de puncte cardinale – cu respectarea conditiilor si recomandarilor cuprinse in - Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996, -Ordinul 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat precum si in celelate norme / normative / standarde in ceea ce priveste locuirea

Amplasarea fata de drumurile publice - autorizarea executarii constructiilor se face cu asigurarea profilului transversal de 9m in dreptul parcelelor nou create.

Amplasarea fata de cai navigabile – nu este cazul

Amplasarea fata de cai ferate – nu este cazul

Amplasarea fata de aeroporturi – Terenul studiat se afla in ZONA I nord – sectiunea 2 de referinta fata de Aeroportul Oradea, pentru care este necesar aviz AACR doar pentru inaltimi mai mari cu panta 1:50 +30,00 m fata de cota de referinta aeroport (+146). Terenul studiat are cote de referinta intre +172 si +192. Se propun functiuni de locuinte cu regim mic de inaltime (S/D+P+M). In consecinta in conditiile in care, se vor depasi cotele de referinta prin proiectare, acesta se va solicita si se va obtine la faza autorizatie de construire

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat - nu este cazul

Amplasarea fata de aliniament – se respecta minim distantele stabilite prin prezentul regulament la cap. III si IV

Amplasarea in interiorul parcelei – cu respectarea distantelor minime obligatorii in conditiile codului Civil, a celor necesare in caz de interventii de urgenta si a prevederilor/reglementarilor legale privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi lot

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului direct la strada nou creata, dimensionat astfel incat sa se permita accesul pe teren a mijloacelor de interventie in caz de necesitate. Stationarea autovehiculelor se asigura pe fiecare lot nou creat in parte.

Accese pietonale – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului pietonal – cai de acces din drum public pe teren proprietate privata. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa se permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordare la retele publice de echipare edilitara existenta – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii racordarii (directe sau prin extindere retea) la retele existente de apa, canalizare si energie electrica pe cheltuiala beneficiarului.

De la dispozitiile alineatului precedent, se poate deroga cu avizul administratiei publice locale, pentru locuinte cu regim mic de inaltime si anexele acestora in urmatoarele conditii:

- cu solutii de echipare in sistem individual care respecta/legislatia in vigoare privind normele de sanatate publica si protectia mediului
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reteaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza in dreptul parcelelor nou create

Realizare de retele edilitare –extinderile de retea sau mariri de capacitate (daca este cazul) se realizeaza de catre investitor/beneficiar daca este cazul, in conditiile stabilite de catre administratia publica locala

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prezenta documentatie respecta RLU Paleu in vigoare, zona functionala L1

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Prezenta documentatie respecta RLU Paleu in vigoare, zona functionala L1

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

Se reglementeaza urmatoarele unitati si subunitati funtionale:

1. Terenul studiat, amplasat in comuna Paleu, sat Paleu, str. Muntele Crucii nr. 19, identificat cu nr. cad. 51473 (inscris in CF 51473Paleu) are o suprafata de 10411 mp, cu categorie de folosinta arabil avand acces direct la strada Muntele Crucii se dezmembreaza astfel:

LOT 1 (s=1114mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada Muntele Crucii
LOT 2 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 3 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 4 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 5 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 6 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 7 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 8 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 9 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 10 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 11 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 12 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create
LOT 13 (s=700mp) – zona functionala **L1**, cu acces la strada nou create

LOT 14 (s=897mp) – zona functionala – transporturi rutiere / strazi - cedat domeniului public pentru asigurare profil stradal 9,00m pentru strada nou creata

2. cad. 63174 – in proprietatea beneficiarului – cedat domeniului public pentru asigurare profil stradal 9,00m pentru strada nou creata

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale.
(Regim tehnic propus pentru zona de studiu. Autorizarea constructiilor)

A. Utilizare functionala
1. utilizari admise
Pentru LOT 1:
- locuinte cu regim mic de inaltime cu una sau doua unitati locative si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare.
Pentru LOT 2-13:
- locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare
Pentru LOT 14
- teren propus pentru trecere in domeniul public, s=897mp in vederea realizarii unui drum public cu profil de 9,00m, cu intoarcere in dreptul lotului 13 propus

2. utilizari admise cu conditionari
Pentru LOT 1-14 - conform L1 Paleu

3. utilizari interzise
Pentru LOT 1-14 – conform L1 Paleu

B. Conditii de amplasare, echipare si configurare cladiri
4. caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni
Pentru zona functionala **L1**, se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
-suprafata minima: 700mp
-front minim la strada: 12,00m
-adancimea mai mare decat frontul la strada
LOT 1:
- suprafata = 1114mp (minim 700mp)

- front la strada Muntele Crucii= 39,00m (min. 12,00m)

LOT 2-13:
- suprafata = min. 700mp
- front la strada nou creata = 12,00-34,00m (min. 12,00m)

5. amplasarea fata de aliniament
Se considera aliniament limita loturi propuse si strada Muntele Crucii, respective strada nou creata constituita prin asigurare profil stradal 9,00 aprobat.
LOT 1: min. 3,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala),
LOT 2-13: min. 3,00m pentru cladirea principala si 6,00m pentru garaj (inclusiv in situatia in care acesta este inclus in cladirea principala),

6. amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
-retragere laterala :min.2m pe o latura si 3m pe cealalta latura pentru cladirea principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS 119/2014 cu toate modificarile si completarile ulterioare. Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea.
-retragere posterioara: min.4m pentru constructia principala dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa a acesteia, Cod Civil pentru garaje, filigorii, anexe si altele asemenea

7. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeiasi parcela
Nu e cazul

8. circulatii si accesuri
Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului carosabil si pietonal direct la strada Muntele Crucii si strada nou creata.

9. stationarea autovehiculelor
Stationarea autovehiculelor se va organiza exlusiv in interiorul celor loturilor nou create.
Necesarul de parcaje: minim 1 loc pe parcela / unitate locativa cu Su<150mp; min. 2 locuri de parcare pe parcela / unitate locative >150mp

10. inaltimea maxima a constructiilor
H max. 3 niveluri (S/D+P+E/M), H max. coama 12,00m

11.aspectul exterior al constructiilor
Cu respectarea reglementarilor aferente zonei functionale L1 din RLU-PUG Paleu in vigoare

12. conditii de echipare edilitara
In vederea construirii, loturile vor fi echipate tehnico-edilitar prin racordare la retelele publice de apa/canalizare, electrice in conditiile cap.II, art.8.
Firidele de bransament si contorizare vor fi amplasate la limita de proprietate si integrate, pe cat posibil, in imprejmuire.
Se asigura sistemul de ape pluviale din incinta fara afectarea proprietatilor invecinate si a suprastructurii domeniului public
Se vor asigura platforme individuale / spatii interioare de colectare ecologica a deseurilor accesibile din domeniul public pentru evacuare.

13. spatii libere si spatii plantate
– minim 10%

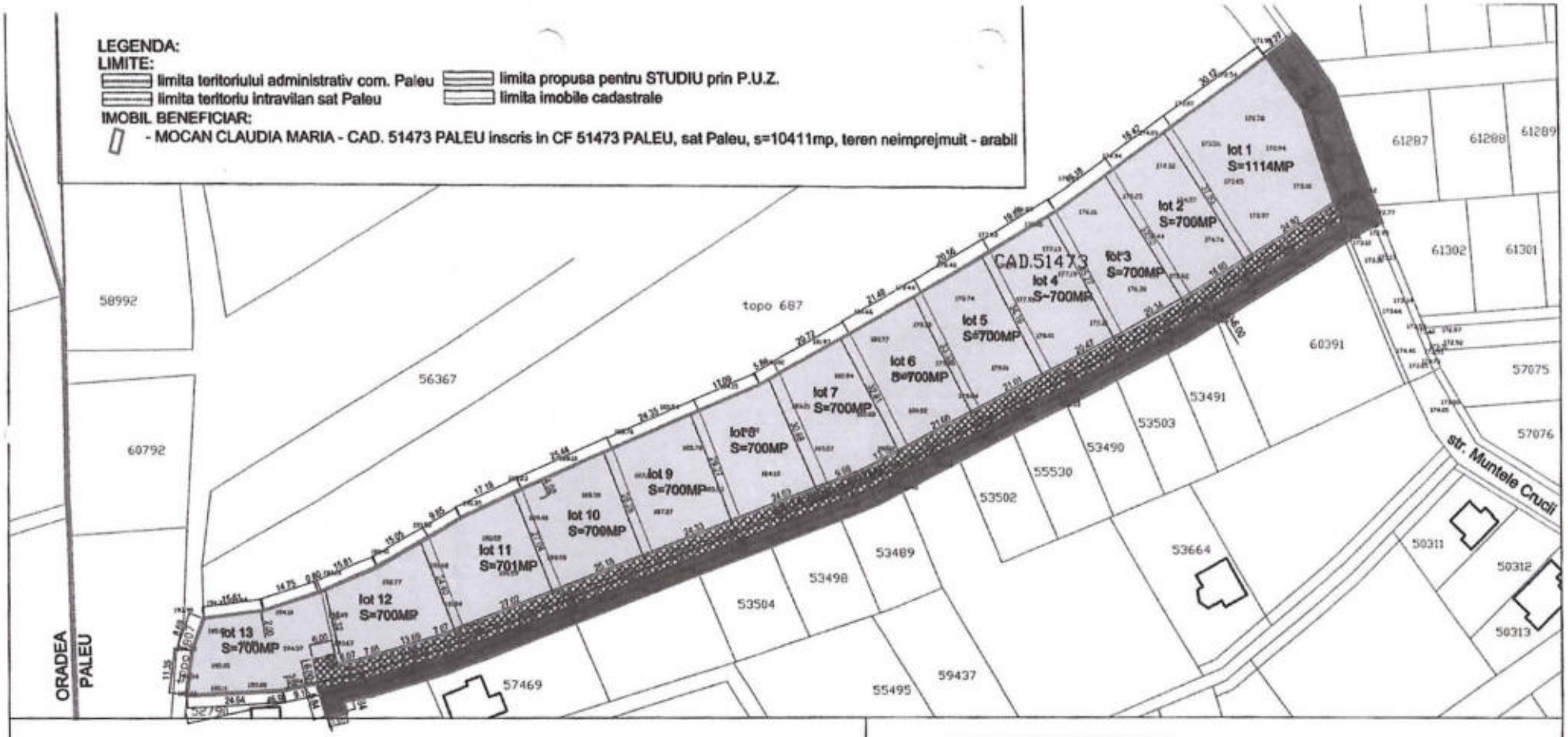
14. imprejmuiri
H max. =2,00m cu respectare HCL 48/30.03.2021

C. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

15. procent maxim de ocupare a terenurilor (POT)
Pentru locuinte si alte functiuni admise cu conditii POT max= 35%

16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
Pentru locuinte si alte functiuni admise cu conditii CUT max= 0,9
In cazul mansardarilor, pentru suprafata nivelului mansardei se va lua in calcul doar portiunea cu Hliber>1,40m

Intocmit
arh. Raluca E. Covacescu



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

TERENURI -PROPRIETATE PUBLICA CU DESTINATIE STRADA

CIRCULATIA TERENURILOR:

TEREN PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC CU DESTINATIA STRADA

TERENUL CU NR. CAD 63713 PALEU ESTE CEDAT IN DOMENIUL PUBLIC CF. EXTRAS CF 63713PALEU

COVACESCU E.A. RALUCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Oradea, str. Cometei 2
CIF 32550797

BENEFICIAR:	MOCAN CLAUDIA MARIA	DATA:	SCARA:	PL.NR.:	PR.NR.:
LUCRARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE -CAD. 51473 PALEU - sat Paleu, comuna Paleu, CF 51473, cad. 51473 Paleu	04.26	1:1000	A04 Avtz A.S.	375/24
SEF PROIECT:	arh. R. E. Covacescu	CIRCULATIA TERENURILOR			
PROIECTAT:	arh. R. E. Covacescu				