ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 173 din 29.09.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL

Văzând raportul de specialitate nr. 11803 din 30.07.2026, referatul de aprobare nr. 11804 din 30.07.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 11805 din 30.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 10810 din 09.07.2026 adresata de domnul Vidican Petru privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 11809/30.07.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi „pentru" 1 vot „împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZA:

-reglementarea urbanistica a celor **7 LOTURI** de teren nou propuse din care **1 LOT ESTE NECESAR PENTRU MODERNIZAREA SI EXTINDEREA DRUMURILOR EXISTENTE** (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație conform planșei 3U si 4U atașate.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

- număr loturi existente studiate 1;

- 7 loturi propuse pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot destinat pentru drumuri publice cu profil 9,00m;

- suprafețele loturilor nou propuse sunt:

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTEPARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: **- LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- LOT 2	**600,00**	**0,06**
	- LOT 3	**600,00**	**0,06**
	- LOT 4	**600,00**	**0,06**
	- LOT 5	**600,00**	**0,06**
	- LOT 6	**858,00**	**0,08**
	- LOT 7	**600,00**	**0,06**
	- LOT 8 (drum propus)	**1025,00**	**0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484,00**	**0,54**

- Forma in plan a celor 7 **parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,6m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 6,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 2.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 6,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta
Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 7);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 5);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ***(de la lotul 1 pana la lotul 34):***

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdei H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcţiuni complementare - amplasarea anexelor gospodăreşti ale locuinţelor, servicii cu acces public- de proximitate si comerţ, servicii profesionale sau manufacturiere, funcţiuni de învăţământ si cercetare si respective funcţiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinţa cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuinţa cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcţiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Înălţime gard perimetral:2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

Împrejmuiri:

-Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcţii si pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălţime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părţilor, iar daca se doreşte împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

3.ACCESE:

- Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m si DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m, cu trotuare prevăzute pe ambele parţi laterale;

Lotul necesar formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de către BENEFICIARI;

4.RETELE EDITILITARE:

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT reţea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT reţea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluţie temporara pana la realizarea reţelei de canalizare in zona studiata;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumurilor nou propus si deversate in canalele existente;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reţelele electrice, soluţia fiind stabilita de către S.C. Electrica S.A.

Pe străzile învecinate exista reţele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcţiilor de locuinţe, urmând ca acestea sa se branşeze la reţeaua publica finalizata;

Reţelele edilitare, energia electrica si apa, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcţiilor vor fi operabile si reţelele de utilităţi in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuinţele urmând sa se poată branşa la utilităţile publice;

De menţionat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcţiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuinţe vor beneficia de intimidate si linişte, necesara locuirii in bune condiţii;

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune de locuinţă unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Faţadele spre spaţiile publice

vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului.

-Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.

-Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

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

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

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

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

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.173/29.09.2026			
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.11809.din.30.07.202.6

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 30.07.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 30.07.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11805/30.07.2026 **privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL,** referatul de aprobare nr. 11804/30.07.2026 și raportul de specialitate nr.11803/30.07.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii august, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMÂNIA COMUNA PALEU

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL

Publicat la data de : 30.07.2026

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, 30.07.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11805/30.07.2026 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 13.08.2026 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 INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL**

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.11805.din.30.07.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL

Văzând cererea cu nr. 10810 din 09.07.2026 adresata de domnul Vidican Petru privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11803/30.07.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE PROPUNE
CONSILIULUI LOCAL PALEU

Art.1- Aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

-reglementarea urbanistica a celor **7 LOTURI** de teren nou propuse din care **1 LOT ESTE NECESAR PENTRU MODERNIZAREA SI EXTINDEREA DRUMURILOR EXISTENTE** (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație conform planșei 3U si 4U atașate.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **număr loturi existente studiate 1;**
- **7 loturi propuse pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot destinat pentru drumuri publice cu profil 9,00m;**
- **suprafețele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTEPARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: - **LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 2**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 3**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 4**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 5**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 6**	**858,00**	**0,08**

	- LOT 7 **- LOT 8 (drum propus)**	**600,00** **1025,00**	**0,06** **0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484,00**	**0,54**

- Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,6m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 6,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 2.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 6,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta
Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 7);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 5);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *(de la lotul 1 pana la lotul 34):*

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdei H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcțiuni complementare - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate si comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuința cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuința cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcțiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Înălțime gard perimetral:2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

Împrejmuiri:

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcții si pătrunderea vegetației. Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

3.ACCESE:

- Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m si DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m, cu trotuare prevăzute pe ambele parți laterale;

Lotul necesar formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de către BENEFICIARI;

4.RETELE EDITILITARE:

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluție temporara pana la realizarea rețelei de canalizare in zona studiata;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumurilor nou propus si deversate in canalele existente;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilita de către S.C. ElectricaS.A.

Pe străzile învecinate exista rețele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea sa se branșeze la rețeaua publica finalizata;

Rețelele edilitare, energia electrica si apa, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;

De menționat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimidate si liniște, necesara locuirii in bune condiții;

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului.

-Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.

-Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

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

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

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

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11804 din 30.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, documentație înaintată de beneficiar VIDICAN PETRU-EMIL

Văzând cererea cu nr. 10810 din 09.07.2026 adresata de domnul Vidican Petru privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11803/30.07.2026 întocmit de compartimentul urbanism

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

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

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

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

SE APROBA

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

-reglementarea urbanistica a celor **7 LOTURI** de teren nou propuse din care **1 LOT ESTE NECESAR PENTRU MODERNIZAREA SI EXTINDEREA DRUMURILOR EXISTENTE** (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație conform planșei 3U si 4U atașate.

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **număr loturi existente studiate 1;**
- **7 loturi propuse pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot destinat pentru drumuri publice cu profil 9,00m;**
- **suprafețele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTEPARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: - **LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 2**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 3**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 4**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 5**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 6**	**858,00**	**0,08**
	- **LOT 7**	**600,00**	**0,06**

	- LOT 8 (drum propus)	**1025,00**	**0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484,00**	**0,54**

- Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,6m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 6,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 2.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 6,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta
Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 7);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 5);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ***(de la lotul 1 pana la lotul 34):***

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdei H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcțiuni complementare - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public-de proximitate si comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuința cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuința cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcțiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Înălțime gard perimetral:2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

Împrejmuiri:

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcții si pătrunderea vegetației. Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

3.ACCESE:

- Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m si DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m, cu trotuare prevăzute pe ambele parți laterale;

Lotul necesar formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de către BENEFICIARI;

4.RETELE EDITILITARE:

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluție temporara pana la realizarea rețelei de canalizare in zona studiata;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumurilor nou propus si deversate in canalele existente;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilita de către S.C. ElectricaS.A.

Pe străzile învecinate exista rețele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea sa se branșeze la rețeaua publica finalizata;

Rețelele edilitare, energia electrica si apa, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;

De menționat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimidate si liniște, necesara locuirii in bune condiții;

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului.

-Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.

-Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

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

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

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

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.11803 din 30.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729

Ca urmare a cererii cu nr. 10810 din 09.07.2026, adresate de **VIDICAN PETRU EMIL** cu domiciliul în

pentru

P.U.Z. – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 52308** în suprafață totală de **5484** mp cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Paleu. Amplasamentul luat în studiu este localizate în zona vestică a localității Paleu, și este alcătuit din terenuL identificate cu nr. cad. 63729 care are o suprafață totală de **3695** m².

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- la NORD: teren proprietate privata neurbanizata
- la EST: Drum public com. Paleu identificat cu nr. Cad 52308 cu profil de aprox 5.00m
- la SUD: terenuri private neurbanizate
- la VEST: teren proprietatati private stuiate cu PUZ aprobat cu HCL 200 din 22.08.2023

2.Regim juridic SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:
1) VIDICAN PETRU EMIL , și
2) VIDICAN DALINA LAURA, bun comun, cota actuală 1/2
1) GHEBU EUGEN,
2) GHEBU NIHAELA VALENTINA, bun comun, cota 1/2; conform extrasului de carte funciară 63729 si nr. cad. 63729

SERVITUȚII:
-nu are;

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

3.Regimul economic
FOLOSINȚA ACTUALĂ:
teren în suprafață de 5484 mp, categoria de folosință „livadă" cu o suprafață de 3695 și categoria de folosință„arabil" în suprafață de 1789, conform extrasului de Carte Funciară nr. 63729.

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

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

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:- Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)

- terenul este situat în URT 3 Paleu, zona funcțională L3– zonă propusă de locuințe unifamiliale izolate cu tramă stradală neconstituită.

Reglementări: Conform PUG: **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. Utilități: Terenurile nu dispun de utilitati

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

6. Circulația: Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. **63729** are acces auto și pietonal în nord din terenul cu nr. C.F. / Cad. 59426, proprietate publică, com. Paleu, cu o tramă de 3 metri, categoria de folosință „DRUM", precum și din C.F. / Cad 52308, proprietate publică, com. Paleu, cu o tramă de 5 metri, categoria de folosință „DRUM".

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

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. 63729

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune reglementarea urbanistica a celor **7 LOTURI** de teren nou propuse din care **1 LOT ESTE NECESAR PENTRU MODERNIZAREA SI EXTINDEREA DRUMURILOR EXISTENTE** (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație conform planșei 3U si 4U atașate.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- **număr loturi existente studiate 1;**
- **7 loturi propuse pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot destinat pentru drumuri publice cu profil 9,00m;**
- **suprafețele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTEPARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: **- LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- LOT 2	**600,00**	**0,06**
	- LOT 3	**600,00**	**0,06**
	- LOT 4	**600,00**	**0,06**

	- LOT 5 **- LOT 6** **- LOT 7** **- LOT 8 (drum propus)**	**600,00** **858,00** **600,00** **1025,00**	**0,06** **0,08** **0,06** **0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484,00**	**0,54**

- Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,6m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 6,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 2,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 6,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 2.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 6,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta
Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 7);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 5);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (de la lotul 1 pana la lotul 34):

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdei H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcțiuni complementare - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate si comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuința cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuința cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcțiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Înălțime gard perimetral: 2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

Împrejmuiri:

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcții si pătrunderea vegetației. Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau

opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul parților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

Accese:

- Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m si **DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS** cu profilul transversal la 9,00 m, cu trotuare prevăzute pe ambele parți laterale;

Lotul necesar formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de către BENEFICIARI;

Retele edilitare:

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluție temporara pana la realizarea rețelei de canalizare in zona studiata;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumurilor nou propus si deversate in canalele existente;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilita de către S.C. Electrica S.A.

Pe străzile învecinate exista rețele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea sa se branșeze la rețeaua publica finalizata;

Rețelele edilitare, energia electrica si apa, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;

De menționat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimidate si liniște, necesara locuirii in bune condiții;

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

Art 1. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune de locuință unifamilială). Se interzic imitatii stilistice, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare. Fațadele spre spațiile publice
vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip şarpantă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Raportul plin gol va fi in favoarea plinului. Min. 30% din suprafata invelitorii va fi de tip sarpanta. Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi tratate unitar.
Spatiile verzi din proximitatea arterelor de circulatie vor fi amenajate cu arbori şi arbusti pentru a crea o bariera verde.

Art 2. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă material de finisaj specific zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră pentru fațade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea

rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deșeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

Art 4. Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

Art 5. Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propriu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m şi minim 2 locuri de parcare, pe terenul propriu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **3999** din **09 Iulie 2026**

Tehnoredactat
Arh. cons. Blaga Claudiu D.

L.S.....

ROMÂNIA
COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR

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

L.S

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 10810 **din** 09.07.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul VIDICAN EMIL PETRU

în

conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal **(P.U.Z.)** / Planului Urbanistic de Detaliu **(P.U.D.)**

pentru lucrarea LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

având destinația LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

amplasată în județul _____, comuna PALEU, sat

pe strada _____, nr. __, bl. __, ap. ___, nr. TOPO / CAD 52308.

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

Data
09.07.2026

Semnătura
_____

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

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

Nr. 3165 din 16-03-2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 146 din 16-03-2026

În scopul: **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a cererii adresate de **VIDICAN PETRU EMIL** cu domiciliul înregistrată cu nr. 3165 din 26.02.2026;

pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. **63729.**

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

SITUARE IMOBILULUI: teren INTRAVILAN conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

1) VIDICAN PETRU EMIL, și

2) VIDICAN DALINA LAURA, bun comun, cota actuală 1/2

1) GHEBU EUGEN,

2) GHEBU NIHAELA VALENTINA, bun comun, cota 1/2; conform extrasului de carte funciară **63729** si nr. cad. **63729**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ:

teren în suprafață de 5484 mp, categoria de folosință „livadă" cu o suprafață de 3695 și categoria de folosință„arabil" în suprafață de 1789, conform extrasului de Carte Funciară nr. 63729.

COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAŢII:- Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)

- terenul este situat în URT 3 Paleu, zona funcţională L3– zonă propusă de locuinţe unifamiliale izolate cu tramă stradală neconstituită.

Reglementări: Conform PUG: **L3** - zonă de locuinţe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ, se admit autorizări de construcţii noi cu înălţime max. 3 nivele (S+P+E), se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ, **POT max = 25 %, CUT max = 0,75**, suprafata parcele **minim = 500 mp**, front stradă – minim 14 metri.

UTILITĂŢI: În zonă nu sunt reţele.

CIRCULAŢIA: Terenul identificat cu nr. C.F. / Cad. 63729 are acces auto şi pietonal în nord din terenul cu nr. C.F. / Cad. 59426, proprietate publică, com. Paleu, cu o tramă de 3 metri, categoria de folosinţă „DRUM", precum şi din C.F. / Cad 52308, proprietate publică, com. Paleu, cu o tramă de 5 metri, categoria de folosinţă „DRUM".

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

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

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

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

PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

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

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
☐ Aviz Drumuri Județene
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Aviz TRANSGAZ (etapa 1)
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

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

☐ Se va prezenta plansa cu sistematizarea pe verticala și modul de scurgere al apelor pluviale

■ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF si ridicare topografică.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

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

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

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

L.S.....

Achitat taxa de **32.00** lei, conform chitanței nr. **1337** din **26 feb 2026.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

Pr. nr. 23/2026

LUCRARE: **P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, NR. CAD. 63729, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA, GHEBU EUGEN SI VALENTINA**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL;**
Beneficiar: **VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA, GHEBU EUGEN SI VALENTINA**

Proiectant de specialitate:
S.C. SIMSTA S.R.L. Str. Estului, nr.1, Com. Sântandrei, Jud. Bihor, reprezentata prin **arh. urb. ing Lencar Horea**

1.2. OBIECTUL P.U.Z. (STUDIU DE OPORTUNITATE), PREZENTAT:
Studiul de faza s-a întocmit in baza comenzii făcute de către BENEFICIAR:

VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA, GHEBU EUGEN SI VALENTINA

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Județean Bihor si a altor organisme abilitate spre avizare, in vederea obținerii unor prevederi si reglementari tehnice care vor fi respectate si implementate in cadrul proiectelor de execuție necesare pentru obținerea autorizării de construire a caselor de locuit ce vor fi amplasate pe terenurile studiate ale beneficiarilor, conform propunerii prezentate pe planșele anexate.

Obiectul prezentului P.U.Z. pentru reglementarea in vederea amplasării de locuințe si funcțiuni complementare acesteia;

Utilizări admise locuire:

A: **locuințe unifamiliale (individuale)** – clădiri de locuințe pentru o singura familie, (o locuința);

Utilizări admise funcțiuni complementare:

Servicii cu acces public-de proximitate si comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism si sport.

Lucrarea stabilește obiectivele, prioritățile si reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- imaginea spațiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relație cu zonele adiacente;
- condițiile tehnice si urbanistice de ocupare a tere nului – P.O.T. propus , C.U.T, propus si Regimul maxim de înălțime admis pentru noile construcții;
- integrarea in sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care sa asigure funcționalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilități, capacitați si trasee care sa satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice si servitutile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are in vedere modificarea, parcelarea, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Paleu.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Parcela de teren este identificata cu nr .cad. 63729, aparține beneficiarilor, conform CF prezentate: **VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA,**
GHEBU EUGEN SI VALENTINA
Com. PALEU, nr. cad. 63729, jud. Bihor, având suprafața totala de 5484 mp;

Parcela de teren este situata in intravilanul com. Paleu, nr. cad. 63729, jud. Bihor.
Categoria de folosința teren arabil si livezi cu următoarele condiții:
- dreptul de proprietate este privata, persoane fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA,
GHEBU EUGEN SI VALENTINA
Com. PALEU, nr. cad. 63729, jud. Bihor, având suprafața totala de 5484 mp;

- P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0
- terenul studiat este in prezent liber de construcții sau rețele tehnico-edilitare;
- accesul se realizează din drumul existent (nr. cad. 52308), conform situației existente prezentate in planșa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Paleu, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajărilor si plantațiilor. P.U.G.-ul Comunei Paleu a fost elaborat si avizat de Consiliul Județean Bihor.

Analiza situației existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului ales, au la baza un suport cadastral, format din nr. cad. 63729, teren cu suprafața totala de 5484 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor, conform CF prezentat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte parcela de teren studiata, este in intravilanul loc. Paleu.

IN PREZENT NU EXISTA RETELE DE UTILITATI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Vest a localității Paleu. Terenul face parte dintr-o zona cu proprietăți private ce au fost introduse in intravilan odată cu avizarea P.U.G.-ului întocmit in anul 2005.



Încadrare in zona

Zona luată in studiu este zonă cu teren arabil si livezi, iar in prezent zona cunoaşte o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar, cu precădere rezidențial, data fiind si multitudinea de solicitări de lotizare din aceasta zona, in paralel cu cererea si extinderea rețelelor de infrastructura si a cailor de circulație.

Situarea amplasamentului si a încadrării in localitate este prezentata in planşa 1/U Plan de încadrare in zona.

In vecinătățile terenului studiat s-au mai elaborat in ultima perioada si alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementând amplasarea de locuințe unifamiliale sau cuplate, semi-colective sau colective, similar celui prezentat.

Accesul - se realizează din drumurile existente, conform situației existente prezentate in planșa 2/U, fiind in prezente drumuri nemodernizate.

Datorita acestui fapt, se impun masuri de cedare de teren pentru extinderea si modernizarea străzii de acces.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Paleu este situata în partea central – vestica a județului Bihor, în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord – Vest. La nivelul Zonei Metropolitane Oradea, comuna are o amplasare relativ centrala. Din punct de vedere administrativ comuna Paleu se învecinează la nord cu comuna Cetariu si Biharia, la est cu comuna Ineu, la sud cu comuna Oșorhei si la sud si vest cu municipiul Oradea.

În comuna Paleu clima este specifica județului, aflându-se sub influenta circulației vestice ce transporta mase de aer oceanic, umede. Temperatura medie anuala este de cuprinsa între 7° – 10°C, medie caracteristica zonei de deal din județul Bihor. Media anuala a precipitațiilor este de 700-1.000 mm/an, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate cele vestice si cele din sector nordic. Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Paleu se găsește in zona de dealuri din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic com. Paleu este amplasata într-o zona de dealuri piemontane care fac legătura între zona muntoasa din estul județului (Munții Plopișului) si zona de câmpie din partea de vest (Câmpia Bihariei, Câmpia Crișurilor). Altitudinea Dealurilor Plopișului care se regăsesc si pe teritoriul comunei Cetariu scade de la circa 450-500 m, cât au în vecinătatea munților, până la aproximativ 200 m, lângă Câmpia Crișurilor.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietriș cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influențat de regimul precipitațiilor. Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismica a construcțiilor sunt:

- valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag = 0,15g cu interval mediu de recurenta a cutremurului IMR = 100 ani
- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns Tc = 0,7s pentru componentele orizontale ale mișcării seismice corespunzând conform echivalentei după coeficientul seismic cu gradul VII al intensității cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adâncimea de îngheț se apreciază conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota terenului natural.

2.4. CIRCULATIA

Accesul în comuna Paleu se poate realiza prin intermediul cailor rutiere, principala ruta fiind DJ 767 F. Spre satul Săldăbagiu de Munte accesul se realizează prin DC37. În ceea ce privește accesul feroviar si aerian, comuna Paleu se afla la o distanta aproximativa de 9 km de cea mai apropiata stație CFR (Gara Oradea) si de 16 km de Aeroportul International Oradea. Întrucât profilul actual complet al străzii de acces nu este deja gata constituit in prezent **se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe terenul aflat in studiu nu exista construcții conform planșei 2/U Situația existenta.

In zona studiata, respectiv in vecinătatea parcelei studiate exista deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe unifamiliale sau cuplate, semi colective sau colective, conform planșei 1/U, plan de încadrare in zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Rețelele stradale de utilități publice exista in prezent pe drumul de acces.

Este o zona cu multe parcele de teren destinate construirii de locuințe aflate in diferite stadii de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista riscuri naturale sau riscuri rezultate din existenta unor rețele edilitare pe teren sau in apropierea acestuia. De asemenea nu exista riscuri de alunecări de teren întrucât zona studiata este plana si fără declivități. Din punct de vedere al protecției mediului zona nu se afla intr-un areal de protecție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a întocmit o tema de proiectare, care definește cerințele sale, bazate pe analiza proprie, privind potențialul de valorificare a terenurilor aflate in studiu.

Se solicita ca terenul studiat cu nr. cad. 63729, in suprafața totala de 5484 mp sa fie parcelat in vederea amplasării unui număr de 7 loturi pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot pentru drum public median cu profil de 9.00 m. Toate aceste parcele de teren cu fronturi si suprafețe variabile sunt prezentate mai jos si in perdea desenata, planșa 3/U, PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu se afla in intravilanul localității Paleu conform P.U.G.-ului avizat in 2005 in zona UTR 3 - L3, zona de locuințe individuale cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevăd următoarele:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcări, garaje;
- rețele tehnico-edilitare si construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuințe unifamiliale (individuale)** – clădiri de locuințe pentru o singura familie, (o locuința);
- construcții si amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism si sport.

Interdicții permanente:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitățile permise in zona;
- funcțiuni care polarizează trafic intens;
- comerț sau prestări servicii in construcții provizorii;
- ferme si microferme pentru creșterea animalelor;

- unități de producție, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

3.3. VALORIFICAREACADRULUI NATURAL

Suprafața teren actuala = 5484 mp; fiind orientat Nord-Est având accesul prin intermediul drumurilor existente (nr. cad. 52308, 59426) nemodernizat conform planșelor prezentate.

Conformația clădirilor va avea in vedere orientarea camerelor de locuit (living, dormitoare), spre Sud-Est sau Sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune cedarea pentru completarea la formarea unui drum public cu profil transversal de 9.00m, conform planșelor.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata este situata in U.T.R.3 L3 a localității Paleu. Accesul la terenurile aflate in studiu se face direct din drumul existent (nr. cad. 52308, 59426);

Se propune reglementarea urbanistica a celor 7 LOTURI de teren nou propuse din care 1 LOT ESTE NECESAR PENTRU MODERNIZAREA SI EXTINDEREA DRUMURILOR EXISTENTE (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație conform planșei 3U si 4U atașate.

- Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3.00m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 3.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 4,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta

Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858 mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului public cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 8);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 4);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (de la lotul 1 pana la lotul 7):

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**

Zone de locuinte

- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Zone de locuinte si functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdei H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcțiuni complementare - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate si comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuința cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuința cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcțiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

Împrejmuiri:

Înălțime gard perimetral: 2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcții si pătrunderea vegetației. Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

- Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propune denumire noi străzi formate si numerotarea loturilor.

P.O.T.- exprima cat la suta din suprafața unei parcele este permis sa fie ocupata cu construcții, restul reprezentând spatii libere si plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfășurate si suprafața terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: - **LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 2**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 3**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 4**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 5**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 6**	**858,00**	**0,08**
	- **LOT 7**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 8 (drum propus)**	**1025,00**	**0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484**	**0,54**

Locuințele vor fi branșate la rețelele publice edilitare care vor fi operabile in zona studiata, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitățile pe strada, conform planșelor prezentate;

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul si agresivitatea apelor freatice putându-se stabili cele mai optime soluții de fundare.

Materialele de construcții si echiparea cu utilități a clădirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protecție contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea construcțiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coerenta si integritatea armonioasa in mediul înconjurător, respectul vecinătăților vor fi reguli pe care fiecare va trebui sa le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calități peisagistice, se vor planta arbori si arbuști in fiecare parcela.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

In zona studiata EXISTA IN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluție temporara pana la realizarea rețelei de canalizare in zona studiata;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise si conduse exclusiv spre rigolele drumurilor nou propus si deversate in canalele existente;

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilita de către S.C. Electrica S.A.

Pe străzile învecinate exista rețele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea sa se branșeze la rețeaua publica finalizata;

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Sistemul de depozitare a deșeurilor menajere va fi in euro-pubele din plastic pentru locuințe. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubrității localității, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

Pentru realizarea bazinelor vidanjabile pentru canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversării in sol. Centralele termice individuale vor funcționa, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

Se preconizează ca in viitorul apropiat in zona studiata sa fie extinsa rețeaua de alimentare cu gaze naturale, fapt care ar asigura un confort si un randament sporit in paralel cu reducerea emisiilor de noxe.

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potențialului natural al zonei prin:

- amenajarea si îngrijirea plantațiilor verzi in proporție de minim 10%;

- propuneri de plantații de-a lungul străzii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- Rețelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;
- De menționat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimidate si liniște, necesara locuirii in bune condiții;

Iulie 2026

SEF PROIECT
Ing. arh. Horea Lencar

INTOCMIT
arh. Ovidiu Chirodea

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 7 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, 1 LOT DESTINAT PENTRU STRADA NOU PROPUSA CU PROFIL TRANSVERSAL DE 9,00m.

Prin documentația de fata s-a încercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectându-se condițiile prevăzute de Planul Urbanistic General al Comunei Paleu si cerințele temei de proiectare elaborate de către BENEFICIARI. De asemenea se asigura o utilizare optima a terenului fără degradarea condițiilor de locuire.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescripții in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obținerii autorizației de construire. Planul Urbanistic odată aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Județean Bihor pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administrației locale.

LUCRARE: **P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **COM. PALEU, NR. CAD. 63729, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIAR: **VIDICAN EMIL PETRU SI LAURA, GHEBU EUGEN SI VALENTINA**

FAZA: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Zona studiata este situata in U.T.R.3 conform P.U.G. Paleu.
Categoria funcționala este L3 (locuințe cu regim mic de înălțime)

- **număr loturi existente studiate 1;**
- **7 loturi propuse pentru locuințe si funcțiuni complementare, 1 lot destinat pentru drumuri publice cu profil 9,00m;**
- **suprafețele loturilor nou propuse sunt:**

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	**5484,00**	**0,54**
	Din care: - **LOT 1**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 2**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 3**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 4**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 5**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 6**	**858,00**	**0,08**
	- **LOT 7**	**600,00**	**0,06**
	- **LOT 8 (drum propus)**	**1025,00**	**0,10**
	TOTAL TEREN STUDIAT	**5484,00**	**0,54**

- Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala având fiecare acces independent la străzile formate in regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

Retragere Lot 1 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 2 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3.00m in stanga si 0.60 m in dreapta
Retragere Lot 3 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 4 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 3,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 5 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 4,00m in stanga si 0.60m in dreapta
Retragere Lot 6 : 4,00m in fata, 6,00m in spate, 0,60m in stanga si 3.00m in dreapta
Retragere Lot 7 : 4,00m in fata, 4,00m in spate, 0,60m in stanga si 4.00m in dreapta

Retragerile respecta codul civil + OMS 119/2014

- **Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse intre 600mp si 858mp;**
- **Suprafața totală cedată formarii drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 1025mp (lot 8);**
- **Frontul minim este 15.27 m, (LOT 5);**
- **Frontul maxim este 32.10 m (LOT 3);**

ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (de la lotul 1 pana la lotul 7):

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu functiuni complementare;**

Zone de locuinte
- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.9**

Zone de locuinte si functiuni complementare
- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția sa aibă o înălțime maximă la streașina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situația in care anexa are calcan spre mejdie H max. calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Funcțiuni complementare - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate si comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuința cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuința cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si funcțiune complementara se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

Împrejmuiri:

Înălțime gard perimetral: 2,00 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele direcții si pătrunderea vegetației. Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza prin DRUMUL PUBLIC NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m si DRUMUL PRIVAT NOU PROPUS cu profilul transversal la 9,00 m, cu trotuare prevăzute pe ambele parți laterale;

Lotul necesar formarii drumului de acces va fi cu regim PUBLIC si va fi cedata domeniului public al Comunei Paleu de către BENEFICIARI;

Sistemul de colectare a deșeurilor menajere se va face in euro-pubele ecologice, in mod selectiv, BENEFICIARI se obliga ulterior sa încheie contracte de colectare. In mod individual.

Rețelele edilitare energia electrica si apa, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;

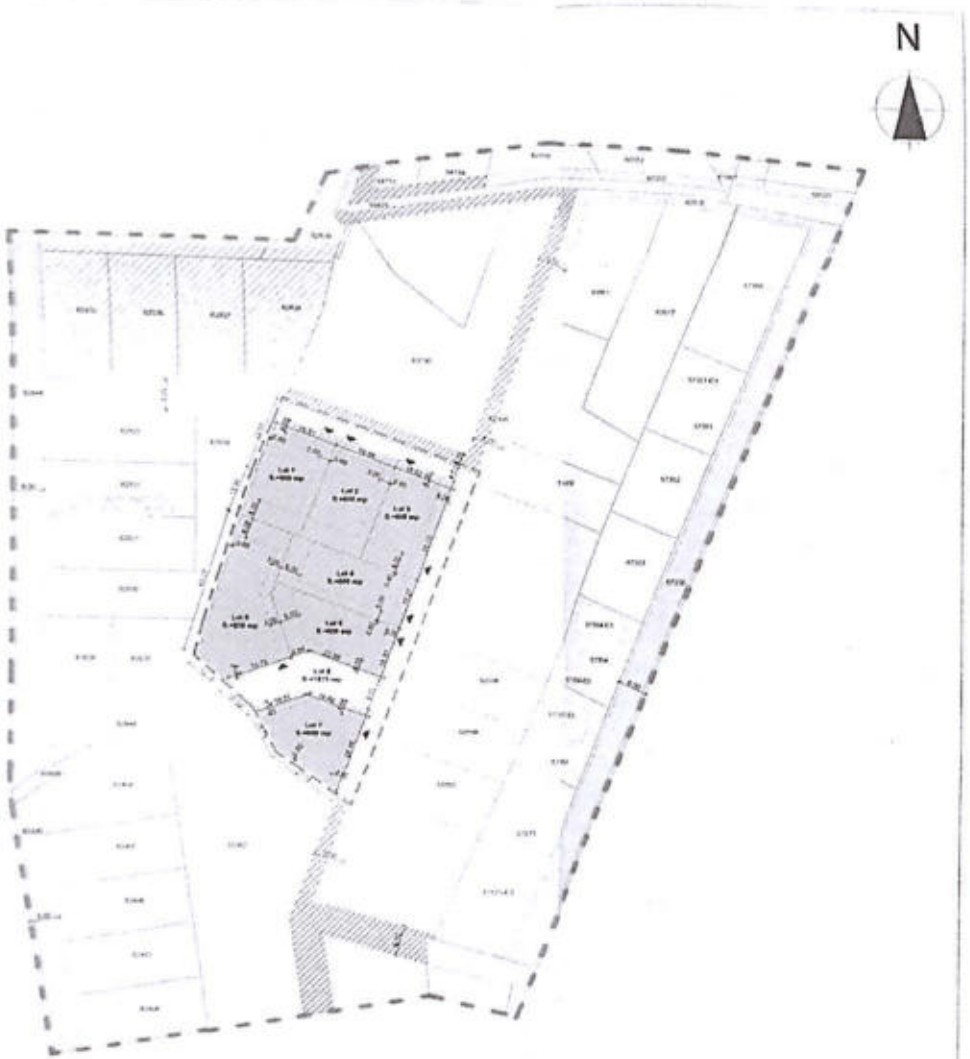
De menționat ca pe o raza de minim 500 m nu exista funcțiuni care creează disconfort fonic sau poluant, iar noile locuințe vor beneficia de intimidate si liniște, necesara locuirii in bune condiții;

Iulie 2026

SEF PROIECT
ing arh. Horea Lencar

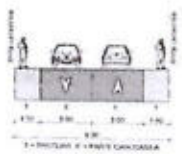
INTOCMIT
arh. Ovidiu Chirodea

PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000



P.U.Z.
LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
COM. PALEU, NR. CAD. 63729 JUD. BIHOR

PROFIL TRANSVERSAL A-A
STRADA NOU PROPUSA
SCARA 1:50



BILANT TERITORIAL

DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
Teren proprietate beneficiar	1464	0.14
Teren locuinte individuale cu functiuni complementare	4419	0.44
Drum de acces la parcela	1025	0.10
Teren ocupat de drum in zona studiata	7852	0.78
Teren de studiu locuinte	41339	4.13
Total teren studiat	49290	4.92

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE PUZ
- LIMITA PROPRIETATEA BENEFICIARILOR
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITE AMPLASARE CONSTRUCTIE

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
- CAROSABIL EXISTENT
- PERSPECTIVA DE EZVOLTARE - TERENURI CE URMEAZA SA FIE PROPUSE PENTRU CEDARE/LARGIRE DRUM (P.U.Z. DIFERIT)
- ACCESE AUTO SI PIETONALE PROPUSE

ZONIFICARE
- PARCELE PROPUSE - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DE LOCUINTE
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

REGLEMENTARI
Functiuni admise:

Locuinte individuale cu functiuni complementare si anexele gospodaresti, garaje, foisoare, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare

Retrageri
- fata de strada: minim 6.00 m
- fata de limita din spate: 6.00 m
- laterale: 1.00 m pe o latura si 0.6 m pe latura opusa cu excepția parcelelor de colt cu strada, unde este cea mai mare dintre 4.00m fata de strada
- se va respecta si OMS 119/2014

Regim de inaltime: SUBTERAN (BETON)
- Înălțimea maximă admisă, măsurată în punctul cel mai înalt (max admisa): nu se impune limita
- Înălțimea maximă admisă, măsurată în punctul cel mai înalt (max admisa): nu se impune limita

Zona de locuinte
- P.O.T. Maxim propus = 35.00 %
- C.U.T. Maxim propus = 0.90

Zona de locuinte cu functiuni complementare
- P.O.T. Maxim propus = 40.00 %
- C.U.T. Maxim propus = 1.00

Spatii verzi: minim 20% din suprafata lotului

Amplasare anexe sau garaje
- este permisa amplasarea pe limita a unei anexe sau garaje cu conditia respectarii unei distante de minim 3.50 m fata de limita opusa a vecinului, masurata perpendicular pe limita, si a unei inaltimi maxime de 4.00 m
- garajele se vor amplasa cu retragere de minim 6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea in fata a cel puțin unui autoturism

Imprejmuiri:
- spre 2.00 m la front si max. 2.00 m pentru laterale
- împrejmuirea catre stradă sau domeniul public se va putea face pe limita de proprietate (spre cu acordul vecinilor) sau în interiorul acesteia cu o retragere de 5 cm fata de limita de proprietate

Parcaje:
- minim un loc / 1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minim 2 locuri de parcare pentru o locuinta cu AC mai mare de 100 mp. Daca exista si functiuni complementare se vor asigura si loc de parcare pe loturi.

