ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 14 din 30.01.2026
privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. –CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE CU CATE TREI UNITATI LOCATIVE FIECARE
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61582, 61583, 63771, 63810
(provenit din alipirea 61586 și 63772),documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL

Văzând raportul de specialitate nr. 294 din 16.01.2026, referatul de aprobare nr. 380 din 19.01.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 381 din 19.01.2026

Având în vedere cererea cu nr. 248 din 15.01.2026 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL, reprezentantă prin dl Sas Sorin Adrian pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE CU CATE TREI UNITATI LOCATIVE FIECARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586 și 63772)

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 382/19.01.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBAREA INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE CU CATE TREI UNITATI LOCATIVE FIECARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586 și 63772)"

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 ulteriorarE

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE CU CATE TREI UNITATI LOCATIVE FIECARE în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586 și 63772), în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZĂ:

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772), CF 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772) cu o suprafață de 3967 mp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE :

utilizări admise: locuinţe înşiruite
regim de înălţime max.: P+2E+M
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75
parcaje: min. 1 loc de parcare/unitate de locuit care se va amenaja în interiorul incintei
spaţiu verde: min. 10%
retrageri aliniament: min 12.00 m faţă de str. Ardealului respectiv min. 3.00 m şi max. 6.00 m faţă de cele interioare
retrageri laterale: conf. Cod Civil
retrageri spate: min. 4.00 m
amplasarea anexelor se va face cu respectarea prevederilor conf. Codului Civil
se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare; h. max. 2.40 m cu gard transparent la stradă şi opac/transparent spre proprietăţile vecine.

Prin prezentul proiect **se respectă reglementările aprobate prin *HCL nr. 182/26.07.2022 - PUZ Parcelare teren pentru construire 24 locuinţe înşiruite.***

Modificarea se referă la faptul că îl loc de 4 unităţi locative/parcelă se propun câte 3 unităţi locative/parcelă.

3. UTILITATILE

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

-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.p. 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,
PANTEA OVIDIU-GEORGE

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.14/30.01.2026			
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	30.01.2026	
2	Comunicarea către primar 2)	30.01.2026	
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.18623.din08.12.2025

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 08.12.2025

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 08.12.2025,pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.18622/08.12.2025 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar MGH Metropolitan reprezentată de dl Sas Sorin Adrian** și raportul de specialitate nr.18012/25.11.2025 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii ianuarie, anul 2026..

Primar,
Somogyi Ludovic

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

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.– MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar MGH Metropolitan reprezentată de dl Sas Sorin Adrian

Publicat la data de : 08.12.2025

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, 08.12.2025 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.– MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar MGH Metropolitan reprezentată de dl Sas Sorin Adrian**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 18622/08.12.2025 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 22.12.2025 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar MGH Metropolitan reprezentată de dl Sas Sorin Adrian**

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.13622 din 02.12.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L. reprezentata prin SAS SORIN ADRIAN

Văzând cererea cu nr. 17169 din 11.11.2025 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L. reprezentata prin SAS SORIN ADRIAN pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7

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. - MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 62738 cu o suprafață de 931 m². Se propune P P.U.Z. – MODIFICATPR (LA PUZ PROBAT CU HCL 251/31.11.2025) CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+E+M+Sp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru locuințe colective
utilizări admise: locuințe colective
regim de înălțime max.: S/D+P+E+M+sp, H.max. coamă - 12.00 m
P.O.T. max. = 60%
C.U.T. max. = 1.5
parcaje: 1 loc de parcare/lot
spațiu verde: min. 40%
retrageri aliniament: min 12.00 m dașă de str. Ardealului și max. 6.00 m față de cele interioare
retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
retrageri spate: min. 4.00 m
împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se propune extinderea rețelelor existente în zonă și/sau în regim propriu până la extinderea rețelelor cu respectarea legislației în vigoare.

3.UTILITATILE

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de canalizare menajeră

prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional în rețelele stradale (fără stații de pompare) – conform propunerilor din PUZ aprobat c HCL nr. 251/2023

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.

CATEGORII DE COSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVAȚĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

În sarcina investitorului: - elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale com. Paleu, localit. Paleu (certificat de urbanism etc.);
reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității;
orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.

În sarcina administrației publice:

- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și 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 și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. 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 și 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 și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; 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.

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

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.18621.din.03.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L. reprezentata prin SAS SORIN ADRIAN

Văzând cererea cu nr. 17169 din 11.11.2025 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L. reprezentata prin SAS SORIN ADRIAN pentru aprobarea INTENȚIEI ELABORARE P.U.Z.- MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7

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. - MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 62738 cu o suprafață de 931 m². Se propune P P.U.Z. – MODIFICATPR (LA PUZ PROBAT CU HCL 251/31.11.2025) CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+E+M+Sp

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru locuințe colective
utilizări admise: locuințe colective
regim de înălțime max.: S/D+P+E+M+sp, H.max. coamă - 12.00 m
P.O.T. max. = 60%
C.U.T. max. = 1.5
parcaje: 1 loc de parcare/lot
spațiu verde: min. 40%
retrageri aliniament: min 12.00 m dașă de str. Ardealului și max. 6.00 m față de cele interioare
retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
retrageri spate: min. 4.00 m
împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecienază cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se propune extinderea rețelelor existente în zonă și/sau în regim propriu până la extinderea rețelelor cu respectarea legislației în vigoare.

3.UTILITATILE

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de canalizare menajeră

prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional în rețelele stradale (fără stații de pompare) – conform propunerilor din PUZ aprobat c HCL nr. 251/2023

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.

CATEGORII DE COSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVAȚĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

În sarcina investitorului: - elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale com. Paleu, localit. Paleu (certificat de urbanism etc.);
reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității;
orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.

În sarcina administrației publice:

- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și 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 și se vor situa în retragere față de aliniament. Acoperirea clădirilor va fi plană sau tip șarpantă. 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 și 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 și alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

-Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceștia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; 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.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA * COMUNA PĂLEU * C.I.F. 15304644 JUDEȚUL BIHOR

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12012 din 25.11.2025

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. –MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7
jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62738

Ca urmare a cererii cu nr. 17169 din 11.11.2025, adresate de **SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L.** reprezentata prin **SAS SORIN ADRIAN**, cu domiciliul i

pentru **P.U.Z. –MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, generat de imobilul identificat cu **CF/CAD-** 62738 în suprafață totală de 931 mp situat în sat Paleu cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Paleu, Terenul cu numărul cadastrale 61197 este delimitat la S-V. N-E și S-E- de proprietăți private, destinate pentru locuire, la N-V de drumul județean DJ767F identificat cu nr.topo 812/3, str.Ardealului.

2.Regim juridic - - Situatia terenului: teren INTRAVILAN, conf. PUG

DREPTUL DE PROPRIETATE:

DREPTUL DE PROPRIETATE: **MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL**, CIF 43367842, conform extrasului de carte funciară **62738.**

SERVITUȚII:

-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

3.Regimul economic

FOLOSINȚA ACTUALĂ: **ARABIL** - teren în suprafață de 931 mp, identificat cu nr. Cad. **62738** înscris în CF **62738**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L2** - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD , reglementat prin **H.C.L. 251 din 21.11.2023**

4. Regimul tehnic

INFORMAȚII:

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

- terenul este situat în UTR 4 Paleu, subzona functionala L2. Zona a fost studiată prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 251 din 21.11.2023

Reglementări:

Locuințe individuale: POTmax. 35,0%, CUTmax. 0,75; - Regim de înălțime max. P + E + M / M +sp: retragere de la aliniament stradal-min.3.0m și max. 6,0m cu min. 12,0m din ax DJ767F, - retrageri laterale cu respectare prevederi Cod Civil și OMS 119/2014, retragere posterioară-min.4,0m; - spațiu verde-20%.

Locuințe Colective: - POTmax.- 60%, CUTmax.-1,5, regim de înălțime max, P+E+M/M+sp, cu Hmax.-12,0m, - retrageri aliniament-min. 12.0m din ax.DJ767F și min.6.0m față de drumurile interioare, se va respecta OMS119/2014, retrageri laterale-conform cod civil pe o parte și min.2.0m pe cealaltă parte, retragere spate-min. 4,0m; împrejmuirea se va amplasa la 12,0m din ax DJ767F. Hmax.

- împrejmuire teren-2,0 m la stradă transparent și opac sau transparent spre vecinătăți, se vor realiza pe terenul aflat in proprietate ca respectare HCL nr.48 din 30.03.2021;

5. Echipare tehnico-edilitară

in zona exista retea de energie electrica ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apa-CAO.

6. Accese: Terenul identificat cu nr. Cad 62738 are acces auto si pietonal din nr. Cad 62740 – proprietate privata cu categoria de folosinta DRUM , Se noteaza dreptul conventional de trecere gratuita subterana , de suprafata sau aeriana cu retelele electrice de distributie a energiei electrice sau a elementelor de infrastructura ale acestora , atat pentru instalatiile subterane, supraterane, de la nivelul solului cat si subterane aferente postamentului sau alte bransari, cu titlu gratuit, pe toata durata de existenta a retelelor electrice ce fac obiectul contractului. A1 167389 / 05/12/202

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z. –MODIFICATOR (LA HCL NR. 251/21.11.2023) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE, Regim înălțime S+P+1M+Sp, nr. Cadastral 62738, Paleu Lot 7

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad, 62738

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 62738 cu o suprafață de 931 m². Se propune P P.U.Z. – MODIFICATPR (LA PUZ PROBAT CU HCL 251/31.11.2025) CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, 14 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+E+M+Sp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Pentru locuințe colective

- utilizări admise: locuințe colective
- **regim de înălțime max.: S/D+P+E+M+sp, H.max. coamă - 12.00 m**
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.5
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 40%
- retrageri aliniament: min 12.00 m dașă de str. Ardealului și max. 6.00 m față de cele interioare
- retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se propune extinderea rețelelor existente în zonă și/sau în regim propriu până la extinderea rețelelor cu respectarea legislației în vigoare.

UTILITATILE

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de canalizare menajeră prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional în rețelele stradale (fără stații de pompare) – conform propunerilor din PUZ aprobat c HCL nr. 251/2023

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12012 din 25.11.2025

CATEGORII DE COSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVAȚĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

În sarcina investitorului: - elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale com. Paleu, localit. Paleu (certificat de urbanism etc.);

- reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității;
- orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.

În sarcina administrației publice:

- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

Art 3. Alimentarea cu energie electrică, apă, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale **pe cheltuiala beneficiarilor de P.U.Z.**, canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuință iar o dată cu extinderea rețelei de canalizarea aceştia având obligația de a se racorda la aceasta; încalzirea prin centrală proprie; telecomunicații prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform Chitanței nr. **9558** din **11 Noiembrie 2025**

Tehnoredactat
But Alexandru-Șerban

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU CIF 15304644 JUDEȚUL BIHOR

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 248 din 15.01.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL

C.U.I. 43367842, în calitate de reprezentant al _____

cu (sediul) domiciliul în județul BIHOR mun. / oraș / com. ORADEA , sat _____

str. COLINELOR , nr. 157/B , bl. __, ap. __, telefon mobil __

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit eliberarea **AVIZULUI DE INITIERE** în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) / Planului Urbanistic de Detaliu (**P.U.D.**) pentru lucrarea CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CÂTE TREI UNITĂȚI LOCATIVE FIECARE

având destinația _____

amplasată în județul BIHOR , comuna PALEU, sat PALEU, pe strada - , nr. __, bl. _, ap. -,

nr. TOPO / CAD 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586 cu 63772) .

Conform legii nr.9 din 04.01.2023:

Durata de completare a formularului.....

Scopul completării.....

Data

15.01.2026

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 Comuna Paleu cu respectarea strictă a prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pe care le furnizați vor fi folosite numai în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U. E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Prin furnizarea prezentei cereri vă dați consimțământul în mod voluntar la prelucrarea datelor cu caracter personal furnizate pe această cale, în vederea soluționării cu celeritate a solicitării dumneavoastră.

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 19095 din 16.12.2025 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1035 din 31.12.2025

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CÂTE TREI UNITĂȚI LOCATIVE FIECARE**

Ca urmare a cererii adresate de **SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L.** reprezentata prin **SAS SORIN ADRIAN**, cu [redacted] .2025;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții –** situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF- 61582, 61583, 63772, 63771, 61586 cu nr. Cadastral 61582, 61583, 63772, 63771, 61586

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

Se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

DREPTUL DE PROPRIETATE: terenurile C.F. / Cad. 61582, 61583, 63772, 63771, 61586 au proprietar **MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL**, CIF 43367842;

SERVITUȚII:
-nu are;

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:
DA – zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: **ARABIL** - teren în suprafață de 962 mp, identificat cu nr. **CF 61582;**
ARABIL - teren în suprafață de 973 mp, identificat cu nr. **CF 61583;**
ARABIL - teren în suprafață de 10 mp, identificat cu nr. **CF 63772;**
ARABIL - teren în suprafață de 973 mp, identificat cu nr. **CF 61583;**
ARABIL - teren în suprafață de 1032 mp, identificat cu nr. **CF 63771;**
ARABIL - teren în suprafață de 990 mp, identificat cu nr. **CF 61583;**

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: **L2** - zonă de locuințe propusă, cu trama stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD , reglementat prin **H.C.L. 182 din 26.07.2022**

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 JURIDIC:

INFORMAȚII

- conf. P.U.G. Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungita prin HCL nr. 47 / 25.05.2017)

- terenul este situat in UTR 4 Paleu, subzona functionala L2,

Zona a fost studiata prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 182 din 26.07.2022

Reglementări: - S min. parcela - 500mp,

- Front minim la strada 14.0m

- POT max. 35,0% CUT max. 0,75;

- Regim de inaltime: max. P+1E3 niveluri

Retragere de la aliniament- min 3.00m si max. 6.80m;

- Retrageri laterale cu respectarea prevederi Cod Civil; Retragere posterioara-min. 4.0m;

- Amplasare axata cu respectarea Cod Civil;

- parcarea se va realiza in interiorul imobilul conform anexa nr. 5 din HG 525/1996 – min 1 loc / apartament.

REGIMUL DE ACTUALIZARE - MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ARHITECTURA EMPLASAMENTELOR ORI ALE ALTORA: - dupa ce va fi obtinuta autorizatia de construire pe acest lotem acesta se va putea edifica numai dupa elaborarea si aprobarea in conditiile legii a unei noi documentatii de urbanism conforme cu P.U.G. Paleu, si mai P.U.Z. anterior in baza avizului de oportunitate.

UTILITĂȚI: in zona exista retea de energie electrica LEA CRICOVA, retea de cablu TV, internet, RCS+RDS, retea de apa+CAN

ACCESE: Terenurile identificate cu nr. Cad 61583, 61583, 61772, 61773, 61528 au acces auto si pietonal din nr. Cad 62387 – proprietatea comunei Paleu, cu categoria de folosinta DRUM.

- Conform adresei ISU Crisana, inregistrată la primaria Paleu cu nr. 1735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetereu, Sarbi si Spinus, situate la frontiera sud vestică a judetului, sunt predispuse cu potențialitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legilor nr. 50 din 1991 cu nr. 10 din 1995 cu modificările și completările ulterioare. P.U.Z. - ul se va elabora în condițiile și cu respectarea prevederilor din H.G.R. 525/1996, Legea 350/2001 și a valorilor 233/2016 pentru aprobare Normelor metodologice de aplicare legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și autorizare a documentațiilor de urbanism. Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism. Se vor parcurge etapele de anunțare și consultare a publicului. Ord. OMS nr. 119 din 2014, codul Civil. P.U.G. Paleu. Prin PUZ se vor stabili: accesul la parcelă, regimul de construire, indicatorii P.O.T., C.U.T., conform de la limitele de proprietate. Planul de situație se va întocmi pe suport cadastral OCPI Bihor și se va figura limita hotarului studiat.

Pentru P.U.Z. aprobat cu **H.C.L. 182 din 26.07.2022: lot 2 - 966mp, lot 3 - 955mp, lot 4 - 1004mp, lot 5 - 964mp cu patru unități locative pe fiecare lot, potrivit documentației depuse și în urma interogării extraselor de Carte Funciara suprafața loturilor nu coincide cu P.U.Z.-ul mai sus menționat.**

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

(Etapa I PUZ și Etapa DTAC) CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CÂTE TREI UNITĂȚI LOCATIVE FIECARE

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☒ D.T.A.C.-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 ☒ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telecomunicații
☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize acorduri:

☒ Acord proprietari vecini direct afectati(daca este cazul)
☐ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul)
☒ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

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 Judetene
☒ Aviz Oportunitate
☒ Aviz Agenția de Protecția Mediului
☒ Aviz Arhitect Șef al CJB
☐ Aviz ABA Crișuri Bihor
☒ ILCL- pentru inițiere PUZ
☒ ILCL- pentru aprobare PUZ

4. Studii de specialitate:

☒ P.U.Z.-etapa I

☒ documente de plată ale următoarelor taxe:
Taxa RUR, taxa HCL, luare în evidență OAR, AC, timbru ARH

☒ Studiu geotehnic

☒ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF și ridicare topografică.

☒ 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 planșa cu sistematizarea pe verticală și modul de scurgere al apelor pluviale

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban

L.S.....

COMPARTIMENTUL URBANISM
Responsabil Urbanism
Drd. Arh. Dipl. Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S.....

Achitat taxa de **24** lei, conform Chitanței nr. **10340** din **16 dec. 2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

BENEFICIAR:	**S.C. MGH METROPOLITAN GRAND HOUSE S.R.L.**
DENUMIRE LUCRARE:	**CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CATE TREI UNITȚAȚI LOCATIVE FIECARE**
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. PALEU, sat PALEU, nr.cad. 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772), CF 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772)PALEU
PROIECTANT:	ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	73_2024
FAZA:	AO-AVIZE
DATA:	DECEMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL, pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CÂTE TREI UNITȚĂȚI LOCATIVE FIECARE. Parcelele studiate au o suprafață totală de de 3967m², au acces din drumul identificat cu nr. cad. 61719 - conectat direct în str. Ardealului (CJ 767F).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

În conformitate cu P.U.G. Paleu – sat Paleu, zona studiată se află în intravilanul localității Paleu, și sunt situat în UTR 4 – L3 – zonă de locuințe unifamiliale, izolate cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ: terenul a făcut parte din PUZ_ aprobat cu HCL 182/26.07.2022 cu următoarele condiții de construibilitate:

Pentru locuințe individuale

- utilizări admise: locuințe înșiruite
- regim de înălțime max.: P+2E+M
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.75
- parcaje: min. 1 loc de parcare/unitate de locuit care se va amenaja în interiorul incintei
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min 12.00 m față de str. Ardealului respectiv min. 3.00 m și max. 6.00 m față de cele interioare
- retrageri laterale: conf. Cod Civil
- retrageri spate: min. 4.00 m
- amplasarea anexelor se va face cu respectarea prevederilor conf. Codului Civil
- se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare; h. max. 2.40 m cu gard transparent la stradă și opac/transparent spre proprietățile vecine.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Paleu în partea nord-vestică, cu destinația propusă prin P.U.G. și P.U.Z. aprobat cu HCL 182/26.07.2022 pentru locuințe individuale și colective.

Proprietățile studiate se prezintă ca terenuri stabile situat între terenuri existente cu și pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Accesibilitatea către zona studiată se realizează prin str. Ardealului – DJ 767F identificat cu nr. topo. 812/3.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772), CF 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772) au deschidere la drum public existent, identificat cu nr. cad. 61719 aflate în proprietate publică în curs de constituire fizică. Profilul și conformația drumului de acces se păstrează conform propunerilor din PUZ aprobat cu HCL nr. 182/26.07.2022.

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de canalizare menajeră prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional în rețelele stradale (fără stații de pompare) – conform propunerilor din PUZ aprobat c HCL nr. 182/26.07.2022.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.

Datele de temă furnizate de beneficiar sunt:

- Certificat de urbanism nr. 1035/31.12.2025

4. INDICATORI PROPUȘI

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772), CF 61582, 61583, 63771, 63810 (provenit din alipirea 61586, 63772) cu o suprafață de 3967 m². Se propune CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE CU CÂTE TREI UNITȚĂȚI LOCATIVE FIECARE cu următoarele condiții de construibilitate:

- utilizări admise: locuințe înșiruite
- regim de înălțime max.: P+2E+M
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.75
- parcaje: min. 1 loc de parcare/unitate de locuit care se va amenaja în interiorul incintei
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min 12.00 m față de str. Ardealului respectiv min. 3.00 m și max. 6.00 m față de cele interioare
- retrageri laterale: conf. Cod Civil
- retrageri spate: min. 4.00 m
- amplasarea anexelor se va face cu respectarea prevederilor conf. Codului Civil
- se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare; h. max. 2.40 m cu gard transparent la stradă și opac/transparent spre proprietățile vecine.

Prin prezentul proiect **se respectă reglementările aprobate prin *HCL nr. 182/26.07.2022*** - *PUZ Parcelare teren pentru construire 24 locuințe înșiruite.*

Modificarea se referă la faptul că în loc de 4 unități locative/parcelă se propun câte 3 unități locative/parcelă.

5. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Din punct de vedere urbanistic zona are un caracter urbanistic cu tendință de dezvoltare actuală, dar și spre viitor.

Conform P.U.G. Paleu și a analizei în teren, zona studiată este o zonă în care predomină locuințe individuale/semicolective, dar și înșiruite.

În zona studiată sau în apropiere nu există monumente de arhitectură sau valori culturale, și nu au fost identificate resurse ale subsolului.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE U.T.R.

Prezenta propunere nu contrazice prevederile P.U.G. si se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

7. CATEGORII DE COSTURIBILITATE ÎN SARCINA INVESTITORILOR PRIVAȚĂ/ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

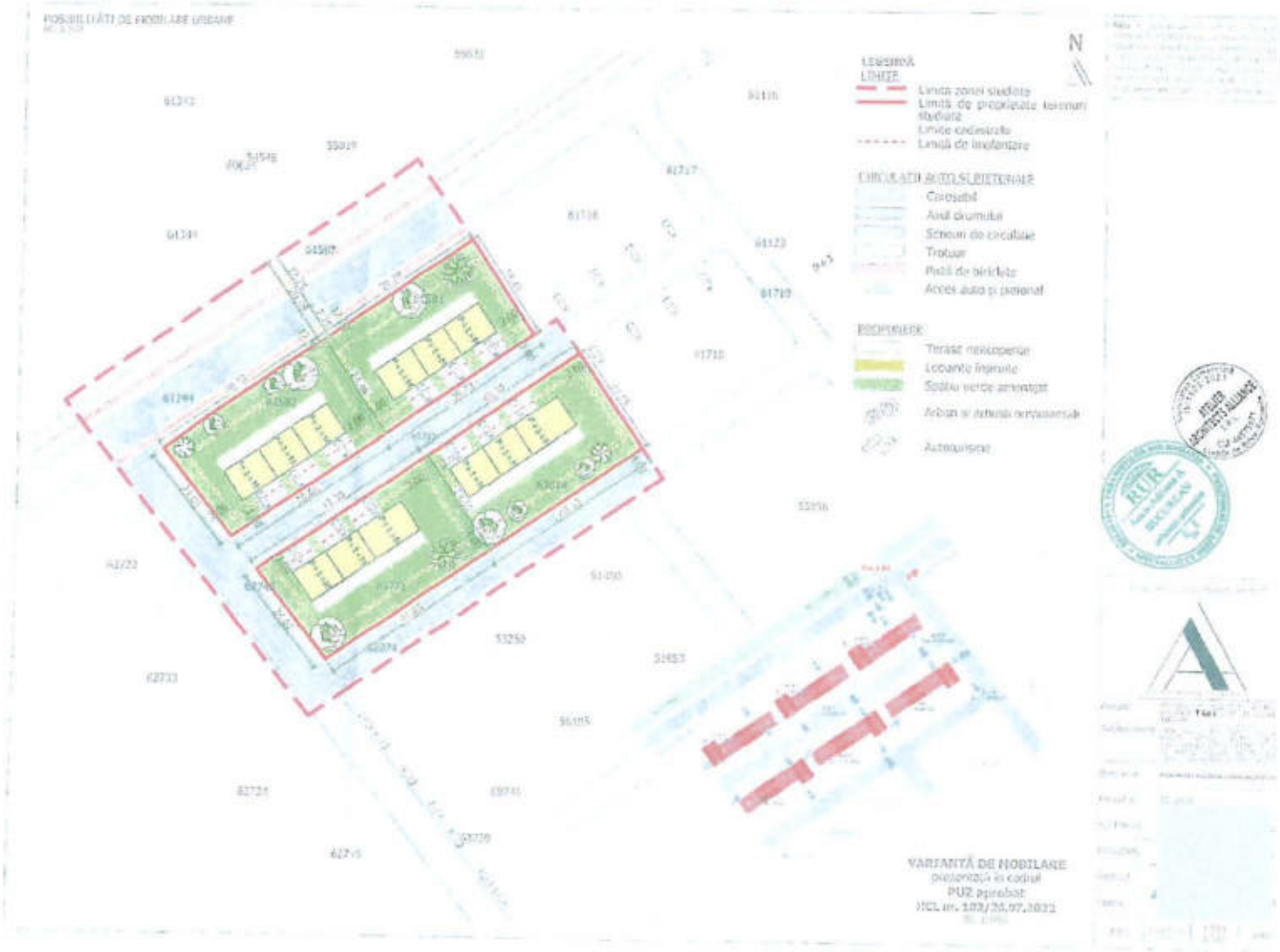
În sarcina investitorului:

- elaborare documentații conform actelor normative emise de autoritățile competente ale com. Paleu, localit. Paleu (certificat de urbanism etc.);
- reglementare proprietate privată în conformitate cu solicitările de dezvoltare a localității;
- orice investiție care deservește solicitarea de construire propusă de beneficiar.

În sarcina administrației publice:

- orice investiții rezultate de direcțiile și proiectele de dezvoltare ale localității generate de administrația locală.

Întocmit,
arh.urb. Bucurean Anca-Adriana


POSIBILITĂȚI DE AMENAJARE URBANĂ
N
LEGENDĂ
LINII
Limita zonei studiate
Limită de proprietate teren studiat
Limite cadastrale
Limită de împrejmuire
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE
Carosabil
Axul drumului
Scheme de circulație
Trotuar
Pistă de biciclete
Acces auto și pietonal
ÎMPREJMUIRE
Terase necoperite
Locuințe înșirate
Spațiu verde amenajat
Arbori și arbuști ornamentali
Autoparcare
VARIANTĂ DE MOBILARE
propusă la caiet
PUZ aprobat
HCL nr. 103/30.07.2021