ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 174 din 29.09.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian

Văzând raportul de specialitate nr. 11822 din 30.07.2026, referatul de aprobare nr. 11824 din 30.07.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 11825 din 30.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 10775 din 09.07.2026 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 11984/04.08.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu"

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 în 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.- INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC

DE JOACĂ ŞIU SPAŢII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ŞI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE REALIZEAZA:

Se propune realizarea a **PUZ ALIPIRE, LOTIZARE ŞI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNŞIRUITE, COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAŢII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAŢII VERZI).** Parcelele studiate au o suprafaţă de 128830 m², având acces din str. Topaz.

Prezentul P.U.Z. propune lotizare şi reglementare urbanistică teren în vederea construirii de locuinţe individuale, semicolective, înşiruite, colective şi funcţiuni complementare (comerţ, servicii) şi sistematizarea verticală (amenajare parcări, drumuri, circulaţii pietonale, loc de joacă şi spaţii verzi) conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2.; suprafaţa reglementată este de 128830 m². Astfel se propune realizarea a 77 loturi construibile pentru locuinţe izolate, 39 loturi construibile pentru locuinţe izolate/cuplate, 2 loturi de drum public pentru asigurarea accesului la loturile propuse, 6 loturi pentru spaţii verzi publice, 3 loturi construibile pentru servicii. Condiţiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

2.REGLEMENTARI URBANISTICE:

PENTRU LOCUINŢE IZOLATE/CUPLATE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare. Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONTIDIŢIONĂRI:

Sevicii profesionale sau manufacturiere (profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică şi întreţinere corporală, servicii de tipărire şi multiplicare etc; manufacturiere - reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc), mică producţie, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;

(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activităţii de baza, să nu depăşească 150 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(e) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepţie fiind lotul 80 care datorită formei atipice are un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 550 mp pentru locuinţe
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: pentru locuinţele izolate - min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale; pentru locuinţe cuplate: calcan pe o parte

cu min. 3.00 m față de latură opusă; este obligatorie construirea pe ambele calcane în situațiile în care pe terenurile învecinate există construcții amplasate pe calcan;
pentru toate situațiile:
(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50 m.
(c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil;
(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.
(e) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate (cu respectarea prevederilor Cod Civil), clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8.00 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.
(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;
(g) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6.00 m. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 3.50 m în cazul șarpantelor cu învelitoare, H. max. la streașină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperișurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 9.00 m
PARCAJE: locuințe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot pentru locuințele/apartamentele (recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau în garaj); servicii profesionale - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal); servicii manufacturiere și mică producție - 1 loc de parcare la 50 mp AU
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 40% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINTE IZOLATE

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe unifamiliale și anexe aferente acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu se admit alte funcțiuni exceptând funcțiunea de locuire

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m (excepție fiind loturile 32-35 care datorită formei atipice au un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: min. 3.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus și prevederile *Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă sa fie de 6 m. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul șarpantelor cu învelitoare, H. max. la streașină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperișurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²

REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 9.00 m

PARCAJE: locuințe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 40% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente; împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țigla ceramică sau tablă lisă filțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe colective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spațiI tehnice etc.), locuințe semicolective

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: funcțiuni de administrarea afecerilor (sedii de societăți comerciale, birouri), funcțiuni financiar bancare (sediu banvcar, filială bancară, sediu de societate de asigurări), comerț en-detail (comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea), servicii cu acces public (comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.)

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp
- pentru o organizare coerentă a lotului nr. 27 în corelare cu dezvoltarea propusă, se va studia mobilarea acesteia printr-o documentație de urbanism de tip PUD/PUZ ulterioară prezentei cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m față de aliniament, în front deschis (discontinuu)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m;

pentru toate situațiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;

(c) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

REGIM DE ÎNĂLȚIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 10.00 m

PARCAJE: locuințe colective - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; funcțiuni administrative, financiar bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru comerț en-detail - - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare, alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc) - un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese, servicii cu acces public - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 30% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetție joasă, medie și înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 30%
C.U.T. max. = 0.9

PENTRU SERVICII
UTLIZĂRI ADMISE: funcţiuni de administrarea afacerilor (sedii de societăţi comerciale, clădiri de birouri), funcţiuni financiar-bancare (sediu bancar, filială bancară, sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firmă de brokeraj, sediu de fond de investiţii, sediu de societate de asigurări), funcţiuni terţiare (conform detaliilor din regulament aferent PUZ), funcţiuni de cultură (sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi,
muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau
complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe, cinematograf, multiplex, sală de spectacole, expoziţie, clubul copiilor, club, discotecă), funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială (clinică de specialitate, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de
salvare etc), creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială).
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996 cu conditia ca acestea sa deserveasca functiunile propuse in cadrul dezvoltarii urbanistice CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 650 mp.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; se acceptă construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare; retragerea faţă de limita posterioară va fi egală cu o distanţă minimă sau egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puţin de 4.00 m faţă de zona instriată respectiv 6.00 m faţă de zona de locuinţe.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În toate situaţiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 20% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegetţie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente; împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o, funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli fise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1.5

PENTRU SPAŢII VERZI
UTILIZĂRI ADMISE: plantaţii înalte, medii şi joase, sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările/clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
CARACTERISTICILE PARCELELOR: se conservă structura cadastrală propusă.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: min. 6.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară;
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S/D)+P+1, H. max. în punctul cel mai înalt: 7.00 m; Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
PARCAJE: este interzisă parcarea autovehiculelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice
ÎMPREJMUIRI: ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă De 2,00 m, de regulă din zidărie cu cărămidă aparentă sau tencuită , iar cele punctuale spre spatiUl public vor fi de tip transparent, cu aspect urban.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
SPAŢII VERZI: suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Eliminarea arborilor

maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.
P.O.T. max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
C.U.T. max. = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

PENTRU ZONA DE GOSPODĂRIE EDILITARĂ

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, stații de pompare apă/canal, puncte de colectare deșeuri, depozite materiale și echipamente edilitare, spații de întreținere și administrare
AMPLASARE: zonele vor respecta retragerile de min. 6.00 m față de construcțiile învecinate și min. 10. 00 m față de ferestrele sau camere de locuit, în corelare cu OMS 119/2014;
SIGURANȚĂ ȘI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatoriu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

BILANȚ TERITORIAL

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	640	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
2	647	226.5	35%	161.75	25%	0	0%	259	40%	35%	0.75
3	633	221.6	35%	158.25	25%	0	0%	253	40%	35%	0.75
4	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
5	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
6	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
7	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
8	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
9	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
10	625	218.8	35%	156.25	25%	0	0%	250	40%	35%	0.75
11	570	199.5	35%	142.5	25%	0	0%	228	40%	35%	0.75
12	573	200.6	35%	143.25	25%	0	0%	229	40%	35%	0.75
13	1855	0	0%	0	0%	0	0%	1855	100%	-	-
14	432	0	0%	0	0%	0	0%	432	100%	-	-
15	659	230.7	35%	164.75	25%	0	0%	264	40%	35%	0.9
16	816	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
17	913	319.6	35%	228.25	25%	0	0%	365	40%	35%	0.9
18	2449	0	0%	0	0%	0	0%	2449	100%	-	-
19	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
20	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
21	1153	403.6	35%	288.25	25%	0	0%	461	40%	35%	0.75
22	617	216	35%	154.25	25%	0	0%	247	40%	35%	0.75
23	552	193.2	35%	138	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
24	553	193.6	35%	138.25	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
25	555	194.3	35%	138.75	25%	0	0%	222	40%	35%	0.75
26	547	191.5	35%	136.75	25%	0	0%	219	40%	35%	0.75
27	23523	8233	35%	5880.75	25%	0	0%	9409	40%	35%	0.75
28	478	0	0%	0	0%	478	100 %	0	0%	-	-
29	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75

30	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
31	650	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
32	1005	351.8	35%	251.25	25%	0	0%	402	40%	35%	0.75
33	1009	353.2	35%	252.25	25%	0	0%	404	40%	35%	0.75
34	1100	385	35%	275	25%	0	0%	440	40%	35%	0.75
35	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
36	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
37	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
28	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
39	421	0	0%	0	0%	0	0%	421	100%	-	-
40	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
41	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
42	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
43	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
44	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
45	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
46	595	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
47	605	211.8	35%	151.25	25%	0	0%	242	40%	35%	0.9
48	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
49	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
50	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
51	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
52	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
53	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
54	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
55	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
56	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
57	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
58	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
59	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
60	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
61	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
62	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
63	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
64	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
65	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
66	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
67	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
68	682	238.7	35%	170.5	25%	0	0%	273	40%	35%	0.75
69	235	82.25	35%	58.75	25%	0	0%	94	40%	35%	0.75
70	761	266.4	35%	190.25	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
71	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
72	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
73	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
74	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75

75	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
76	600	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
77	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
78	591	206.9	35%	147.75	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
79	592	207.2	35%	148	25%	0	0%	237	40%	35%	0.75
80	545	190.8	35%	136.25	25%	0	0%	218	40%	35%	0.9
81	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
82	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
83	560	196	35%	140	25%	0	0%	224	40%	35%	0.9
84	774	270.9	35%	193.5	25%	0	0%	310	40%	35%	0.9
85	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
86	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
87	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
88	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
89	696	243.6	35%	174	25%	0	0%	278	40%	35%	0.9
90	699	244.7	35%	174.75	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
91	699	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
92	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
93	720	252	35%	180	25%	0	0%	288	40%	35%	0.9
94	673	0	0%	0	0%	0	0%	673	100%	-	-
95	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.75
96	836	292.6	35%	209	25%	0	0%	334	40%	35%	0.75
97	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
98	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
99	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
100	1186	415.1	35%	296.5	25%	0	0%	474	40%	35%	0.75
101	590	206.5	35%	147.5	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
102	589	206.2	35%	147.25	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
103	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
104	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
105	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
106	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
107	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
108	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
109	710	248.5	35%	177.5	25%	0	0%	284	40%	35%	0.9
110	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
111	279	0	0%	0	0%	0	0%	279	100%	-	-
112	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
113	663	232.1	35%	165.75	25%	0	0%	265	40%	35%	0.9
114	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
115	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
116	668	233.8	35%	167	25%	0	0%	267	40%	35%	0.75
117	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
118	660	231	35%	165	25%	0	0%	264	40%	35%	0.75
119	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
120	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75

121	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
122	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
123	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
124	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
125	500	175	35%	125	25%	0	0%	200	40%	35%	0.75
126	527	184.5	35%	131.75	25%	0	0%	211	40%	35%	0.75
127	18994	0	0%	0	0%	### #	100 %	0	0%	-	-
S. total loturi locuinţe izolate					52317					40.6	%
S. total loturi locuinţe izolate/cuplate					25021					19.4	%
S. total locuinţe colective					23523					18.3	%
S. total servicii					2388					1.9	%
S. total spaţii verzi					6109					4.7	%
S. total drumuri publice					19472					15.1	%
S. teren TOTAL					128830					100	%

3. UTILITATILE

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiţii se vor face racorduri la reţelele existente, extinderea reţelelor (unde este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor şi normativelor în vigoare.

Reţea de alimentare cu apă – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda reţeaua existentă în zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialişti în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condiţiile de protecţie a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conţinutul acestui STAT menţionăm:

-conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;

-conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3.00 m faţă de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 0.40 m şi totdeauna deasupra canalizării;

-decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătăţii care impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime.

Reţeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda reţeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate şi pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialişti în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condiţiile de protecţie a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpături"; din conţinutul acestui STAT menţionăm:

-conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;

-conductele de canalizare se vor amplasa la o distanţă de min. 3.00 m faţă de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 0.40 m şi totdeauna sub reţeaua de alimentare cu apă;

– din prescripţiile „Normelor de igienă" privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin OMS nr. 981/1984 menţionăm:

-staţiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanţă minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Reţea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda reţeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcţiilor viitoare se va realiza un consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare cu specialişti în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condiţiile de protecţie echipării tehnico-edilitare:

– Normativ PE 107/1995;

– Ordinul nr. 4/2007 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

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.174/29.09.2026			
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.11984...din...04.08.....2026

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 04.08.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 04.08.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11825/30.07.2026 privind aprobarea **privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian,** referatul de aprobare nr. 11824/30.07.2026 și raportul de specialitate nr.11822/30.07.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința de la lunii august, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian

Publicat la data de : 04.08.2026

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, 04.08.2026 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. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11825/30.07.2026 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 17.08.2026 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 INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin 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. 11825 din 30.07.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian

Văzând cererea cu nr. 10775 din 09.07.2026 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11822/30.07.2026 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. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI).** Parcelele studiate au o suprafață de 128830 m², având acces din str. Topaz.

Prezentul P.U.Z. propune lotizare şi reglementare urbanistică teren în vederea construirii de locuinţe individuale, semicolective, înşiruite, colective şi funcţiuni complementare (comerţ, servicii) şi sistematizarea verticală (amenajare parcări, drumuri, circulaţii pietonale, loc de joacă şi spaţii verzi) conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2.; suprafaţa reglementată este de 128830 m². Astfel se propune realizarea a 77 loturi construibile pentru locuinţe izolate, 39 loturi construibile pentru locuinţe izolate/cuplate, 2 loturi de drum public pentru asigurarea accesului la loturile propuse, 6 loturi pentru spaţii verzi publice, 3 loturi construibile pentru servicii. Condiţiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

PENTRU LOCUINTE IZOLATE/CUPLATE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare. Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONTIDIŢIONĂRI:

Sevicii profesionale sau manufacturiere (profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică şi întreţinere corporală, servicii de tipărire şi multiplicare etc; manufacturiere - reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc), mică producţie, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;

(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activităţii de baza, să nu depăşească 150 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(e) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepţie fiind lotul 80 care datorită formei atipice are un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 550 mp pentru locuinţe
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: pentru locuinţele izolate - min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale; pentru locuinţe cuplate: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; este obligatorie construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan;

pentru toate situaţiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3.50 m.

(c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil;

(d) în aprecierea dispoziţiei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

(e) pe fundul fâşiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici faţă de limitele laterale de proprietate (cu respectarea prevederilor Cod Civil), clădiri destinate activităţilor manufacturiere, de mică producţie, cu condiţia să aibă o adâncime de maximum 8.00 m, un singur nivel suprateran şi înălţimea la cornişă de maximum 4,50 m.

(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;
(g) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă să fie de 6.00 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 3.50 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot pentru locuinţele/apartamentele (recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau în garaj); servicii profesionale - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal); servicii manufacturiere şi mică producţie - 1 loc de parcare la 50 mp AU
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 40% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegetie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă filţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINŢE IZOLATE

UTILIZĂRI ADMISE: locuinţe unifamiliale şi anexe aferente acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: nu se admit alte funcţiuni exceptând funcţiunea de locuire
CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m (excepţie fiind loturile 32-35 care datorită formei atipice au un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

6AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: min. 3.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus și prevederile *Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomanda ca, in cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă sa fie de 6 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul șarpantelor cu învelitoare, H. max. la streașină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperișurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²

REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 9.00 m

PARCAJE: locuințe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 40% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetie joasă, medie și înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente; împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe colective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice etc.), locuințe semicolective

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: funcțiuni de administrarea afecerilor (sedii de societăți comerciale, birouri), funcțiuni financiar bancare (sediu banvcar, filială bancară, sediu de societate de asigurări), comerț en-detail (comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea), servicii cu acces public (comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.)

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp

- pentru o organizare coerentă a lotului nr. 27 în corelare cu dezvoltarea propusă, se va studia mobilarea acesteia printr-o documentație de urbanism de tip PUD/PUZ ulterioară prezentei cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m față de aliniament, în front deschis (discontinuu)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m;

pentru toate situațiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;

(c) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

REGIM DE ÎNĂLȚIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 10.00 m

PARCAJE: locuințe colective - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; funcțiuni administrative, financiar bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru comerț en-detail - - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare, alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc) - un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese, servicii cu acces public - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 30% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetție joasă, medie și înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 0.9

PENTRU SERVICII

UTILIZĂRI ADMISE: funcţiuni de administrarea afacerilor (sedii de societăţi comerciale, clădiri de birouri), funcţiuni financiar-bancare (sediu bancar, filială bancară, sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firmă de brokeraj, sediu de fond de investiţii, sediu de societate de asigurări), funcţiuni terţiare (conform detaliilor din regulament aferent PUZ), funcţiuni de cultură (sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi,
muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau
complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe, cinematograf, multiplex, sală de spectacole, expoziţie, clubul copiilor, club, discotecă), funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială (clinică de specialitate, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de
salvare etc), creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială).
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996 cu conditia ca acestea sa deserveasca functiunile propuse in cadrul dezvoltarii urbanistice CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 650 mp.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; se acceptă construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare; retragerea faţă de limita posteriară va fi egală cu o distanţă minimă sau egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puţin de 4.00 m faţă de zona instrială respectiv 6.00 m faţă de zona de locuinţe.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În toate situaţiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 20% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegetie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă, cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente; împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o, funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1.5

PENTRU SPAȚII VERZI

UTLIZĂRI ADMISE: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările/clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: se conservă structura cadastrală propusă.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: min. 6.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară;

REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S/D)+P+1, H. max. în punctul cel mai înalt: 7.00 m; Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

PARCAJE: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice

ÎMPREJMUIRI: ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă De 2,00 m, de regulă din zidărie cu cărămidă aparentă sau tencuită , iar cele punctuale spre spatiUl public vor fi de tip transparent, cu aspect urban.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

SPAȚII VERZI: suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

P.O.T. max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. max. = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

PENTRU ZONA DE GOSPODĂRIE EDILITARĂ

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, stații de pompare apă/canbal, puncte de colectare deșeuri, depozite materiale și echipamente edilitare, spații de întreținere și administrare

AMPLASARE: zonele vor respecta retragerile de min. 6.00 m față de construcțiile învecinate și min. 10. 00 m față de ferestrele sau camere de locuit, în corelare cu OMS 119/2014;

SIGURANȚĂ ȘI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatoriu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	640	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
2	647	226.5	35%	161.75	25%	0	0%	259	40%	35%	0.75
3	633	221.6	35%	158.25	25%	0	0%	253	40%	35%	0.75
4	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
5	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
6	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
7	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75

8	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
9	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
10	625	218.8	35%	156.25	25%	0	0%	250	40%	35%	0.75
11	570	199.5	35%	142.5	25%	0	0%	228	40%	35%	0.75
12	573	200.6	35%	143.25	25%	0	0%	229	40%	35%	0.75
13	1855	0	0%	0	0%	0	0%	1855	100%	-	-
14	432	0	0%	0	0%	0	0%	432	100%	-	-
15	659	230.7	35%	164.75	25%	0	0%	264	40%	35%	0.9
16	816	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
17	913	319.6	35%	228.25	25%	0	0%	365	40%	35%	0.9
18	2449	0	0%	0	0%	0	0%	2449	100%	-	-
19	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
20	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
21	1153	403.6	35%	288.25	25%	0	0%	461	40%	35%	0.75
22	617	216	35%	154.25	25%	0	0%	247	40%	35%	0.75
23	552	193.2	35%	138	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
24	553	193.6	35%	138.25	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
25	555	194.3	35%	138.75	25%	0	0%	222	40%	35%	0.75
26	547	191.5	35%	136.75	25%	0	0%	219	40%	35%	0.75
27	23523	8233	35%	5880.75	25%	0	0%	9409	40%	35%	0.75
28	478	0	0%	0	0%	478	100 %	0	0%	-	-
29	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
30	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
31	650	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
32	1005	351.8	35%	251.25	25%	0	0%	402	40%	35%	0.75
33	1009	353.2	35%	252.25	25%	0	0%	404	40%	35%	0.75
34	1100	385	35%	275	25%	0	0%	440	40%	35%	0.75
35	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
36	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
37	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
28	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
39	421	0	0%	0	0%	0	0%	421	100%	-	-
40	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
41	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
42	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
43	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
44	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
45	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
46	595	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
47	605	211.8	35%	151.25	25%	0	0%	242	40%	35%	0.9
48	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
49	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
50	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
51	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
52	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
53	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
54	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9

55	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
56	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
57	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
58	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
59	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
60	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
61	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
62	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
63	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
64	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
65	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
66	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
67	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
68	682	238.7	35%	170.5	25%	0	0%	273	40%	35%	0.75
69	235	82.25	35%	58.75	25%	0	0%	94	40%	35%	0.75
70	761	266.4	35%	190.25	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
71	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
72	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
73	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
74	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
75	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
76	600	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
77	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
78	591	206.9	35%	147.75	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
79	592	207.2	35%	148	25%	0	0%	237	40%	35%	0.75
80	545	190.8	35%	136.25	25%	0	0%	218	40%	35%	0.9
81	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
82	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
83	560	196	35%	140	25%	0	0%	224	40%	35%	0.9
84	774	270.9	35%	193.5	25%	0	0%	310	40%	35%	0.9
85	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
86	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
87	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
88	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
89	696	243.6	35%	174	25%	0	0%	278	40%	35%	0.9
90	699	244.7	35%	174.75	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
91	699	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
92	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
93	720	252	35%	180	25%	0	0%	288	40%	35%	0.9
94	673	0	0%	0	0%	0	0%	673	100%	-	-
95	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.75
96	836	292.6	35%	209	25%	0	0%	334	40%	35%	0.75
97	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
98	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
99	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
100	1186	415.1	35%	296.5	25%	0	0%	474	40%	35%	0.75
101	590	206.5	35%	147.5	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
102	589	206.2	35%	147.25	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
103	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75

104	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
105	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
106	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
107	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
108	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
109	710	248.5	35%	177.5	25%	0	0%	284	40%	35%	0.9
110	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
111	279	0	0%	0	0%	0	0%	279	100%	-	-
112	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
113	663	232.1	35%	165.75	25%	0	0%	265	40%	35%	0.9
114	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
115	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
116	668	233.8	35%	167	25%	0	0%	267	40%	35%	0.75
117	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
118	660	231	35%	165	25%	0	0%	264	40%	35%	0.75
119	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
120	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
121	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
122	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
123	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
124	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
125	500	175	35%	125	25%	0	0%	200	40%	35%	0.75
126	527	184.5	35%	131.75	25%	0	0%	211	40%	35%	0.75
127	18994	0	0%	0	0%	### #	100 %	0	0%	-	-
S. total loturi locuințe izolate					52317					40.6	%
S. total loturi locuințe izolate/cuplate					25021					19.4	%
S. total locuințe colective					23523					18.3	%
S. total servicii					2388					1.9	%
S. total spațiI verzi					6109					4.7	%
S. total drumuri publice					19472					15.1	%
S. teren TOTAL					128830					100	%

3. UTILITATILE

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (unde este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

Rețea de alimentare cu apă – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

-conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

-conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna deasupra canalizării;

-decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătății care impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

Rețeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

-conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

-conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă;

– din prescripțiile „Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 981/1984 menționăm:

-stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Rețea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcțiilor viitoare se va realiza un consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție echipării tehnico-edilitare:

– Normativ PE 107/1995;

– Ordinul nr. 4/2007 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

-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 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..

Inițiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11824 din 30.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu , documentație înaintată de beneficiar SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian

Văzând cererea cu nr. 10775 din 09.07.2026 adresata de SC MGH METROPOLITAN GRAND SRL-prin dl Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11822/30.07.2026 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. - INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF/CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 în jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI).** Parcelele studiate au o suprafață de 128830 m², având acces din str. Topaz.

Prezentul P.U.Z. propune lotizare şi reglementare urbanistică teren în vederea construirii de locuinţe individuale, semicolective, înşiruite, colective şi funcţiuni complementare (comerţ, servicii) şi sistematizarea verticală (amenajare parcări, drumuri, circulaţii pietonale, loc de joacă şi spaţii verzi) conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2.; suprafaţa reglementată este de 128830 m². Astfel se propune realizarea a 77 loturi construibile pentru locuinţe izolate, 39 loturi construibile pentru locuinţe izolate/cuplate, 2 loturi de drum public pentru asigurarea accesului la loturile propuse, 6 loturi pentru spaţii verzi publice, 3 loturi construibile pentru servicii. Condiţiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

2.REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

PENTRU LOCUINTE IZOLATE/CUPLATE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare. Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONTIDIŢIONĂRI:

Sevicii profesionale sau manufacturiere (profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică şi întreţinere corporală, servicii de tipărire şi multiplicare etc; manufacturiere - reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc), mică producţie, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;

(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activităţii de baza, să nu depăşească 150 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(e) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepţie fiind lotul 80 care datorită formei atipice are un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 550 mp pentru locuinţe
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: pentru locuinţele izolate - min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale; pentru locuinţe cuplate: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; este obligatorie construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan;

pentru toate situaţiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3.50 m.

(c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil;

(d) în aprecierea dispoziţiei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

(e) pe fundul fâşiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici faţă de limitele laterale de proprietate (cu respectarea prevederilor Cod Civil), clădiri destinate activităţilor manufacturiere, de mică producţie, cu condiţia să aibă o adâncime de maximum 8.00 m, un singur nivel suprateran şi înălţimea la cornişă de maximum 4,50 m.

(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;
(g) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă să fie de 6.00 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 3.50 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot pentru locuinţele/apartamentele (recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau în garaj); servicii profesionale - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal); servicii manufacturiere şi mică producţie - 1 loc de parcare la 50 mp AU
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 40% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegetie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINTE IZOLATE

UTLIZĂRI ADMISE: locuinţe unifamiliale şi anexe aferente acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: nu se admit alte funcţiuni exceptând funcţiunea de locuire
CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m (excepţie fiind loturile 32-35 care datorită formei atipice au un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

6AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomanda ca, in cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă sa fie de 6 m. În toate situaţiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²

REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m

PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 40% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegeţie joasă, medie şi înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente; împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE ŞI SERVICII

UTILIZĂRI ADMISE: Locuinţe colective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice etc.), locuinţe semicolective

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: funcţiuni de administrarea afecerilor (sedii de societăţi comerciale, birouri), funcţiuni financiar bancare (sediu banvcar, filială bancară, sediu de societate de asigurări), comerţ en-detail (comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc), alimentaţie publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea), servicii cu acces public (comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.)

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontal la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 5000 mp

- pentru o organizare coerentă a lotului nr. 27 în corelare cu dezvoltarea propusă, se va studia mobilarea acesteia printr-o documentație de urbanism de tip PUD/PUZ ulterioară prezentei cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m față de aliniament, în front deschis (discontinuu)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m;

pentru toate situațiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;

(c) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

REGIM DE ÎNĂLȚIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 10.00 m

PARCAJE: locuințe colective - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; funcțiuni administrative, financiar bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru comerț en-detail - - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare, alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc) - un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese, servicii cu acces public - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 30% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 0.9

PENTRU SERVICII

UTILIZĂRI ADMISE: funcţiuni de administrarea afacerilor (sedii de societăţi comerciale, clădiri de birouri), funcţiuni financiar-bancare (sediu bancar, filială bancară, sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firmă de brokeraj, sediu de fond de investiţii, sediu de societate de asigurări), funcţiuni terţiare (conform detaliilor din regulament aferent PUZ), funcţiuni de cultură (sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi,
muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau
complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe, cinematograf, multiplex, sală de spectacole, expoziţie, clubul copiilor, club, discotecă), funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială (clinică de specialitate, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de
salvare etc), creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială).
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996 cu condiţia ca acestea sa deserveasca functiunile propuse in cadrul dezvoltarii urbanistice CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 650 mp.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la alinaiment
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; se acceptă construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare; retragerea faţă de limita posteriară va fi egală cu o distanţă minimă sau egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puţin de 4.00 m faţă de zona instrială respectiv 6.00 m faţă de zona de locuinţe.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În toate situaţiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 20% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegeţie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente; împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o, funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1.5

PENTRU SPAȚII VERZI

UTLIZĂRI ADMISE: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările/clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii telmico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: se conservă structura cadastrală propusă.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: min. 6.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară;

REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S/D)+P+1, H. max. în punctul cel mai înalt: 7.00 m; Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

PARCAJE: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice

ÎMPREJMUIRI: ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă De 2,00 m, de regulă din zidărie cu cărămidă aparentă sau tencuită , iar cele punctuale spre spatiUl public vor fi de tip transparent, cu aspect urban.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

SPAȚII VERZI: suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

P.O.T. max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. max. = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

PENTRU ZONA DE GOSPODĂRIE EDILITARĂ

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, stații de pompare apă/canbal, puncte de colectare deșeuri, depozite materiale și echipamente edilitare, spații de întreținere și administrare

AMPLASARE: zonele vor respecta retragerile de min. 6.00 m față de construcțiile învecinate și min. 10. 00 m față de ferestrele sau camere de locuit, în corelare cu OMS 119/2014;

SIGURANȚĂ ȘI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatoriu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/parcaje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	640	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
2	647	226.5	35%	161.75	25%	0	0%	259	40%	35%	0.75
3	633	221.6	35%	158.25	25%	0	0%	253	40%	35%	0.75
4	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
5	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
6	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
7	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75

8	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
9	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
10	625	218.8	35%	156.25	25%	0	0%	250	40%	35%	0.75
11	570	199.5	35%	142.5	25%	0	0%	228	40%	35%	0.75
12	573	200.6	35%	143.25	25%	0	0%	229	40%	35%	0.75
13	1855	0	0%	0	0%	0	0%	1855	100%	-	-
14	432	0	0%	0	0%	0	0%	432	100%	-	-
15	659	230.7	35%	164.75	25%	0	0%	264	40%	35%	0.9
16	816	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
17	913	319.6	35%	228.25	25%	0	0%	365	40%	35%	0.9
18	2449	0	0%	0	0%	0	0%	2449	100%	-	-
19	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
20	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
21	1153	403.6	35%	288.25	25%	0	0%	461	40%	35%	0.75
22	617	216	35%	154.25	25%	0	0%	247	40%	35%	0.75
23	552	193.2	35%	138	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
24	553	193.6	35%	138.25	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
25	555	194.3	35%	138.75	25%	0	0%	222	40%	35%	0.75
26	547	191.5	35%	136.75	25%	0	0%	219	40%	35%	0.75
27	23523	8233	35%	5880.75	25%	0	0%	9409	40%	35%	0.75
28	478	0	0%	0	0%	478	100 %	0	0%	-	-
29	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
30	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
31	650	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
32	1005	351.8	35%	251.25	25%	0	0%	402	40%	35%	0.75
33	1009	353.2	35%	252.25	25%	0	0%	404	40%	35%	0.75
34	1100	385	35%	275	25%	0	0%	440	40%	35%	0.75
35	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
36	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
37	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
28	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
39	421	0	0%	0	0%	0	0%	421	100%	-	-
40	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
41	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
42	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
43	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
44	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
45	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
46	595	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
47	605	211.8	35%	151.25	25%	0	0%	242	40%	35%	0.9
48	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
49	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
50	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
51	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
52	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
53	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
54	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9

55	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
56	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
57	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
58	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
59	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
60	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
61	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
62	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
63	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
64	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
65	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
66	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
67	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
68	682	238.7	35%	170.5	25%	0	0%	273	40%	35%	0.75
69	235	82.25	35%	58.75	25%	0	0%	94	40%	35%	0.75
70	761	266.4	35%	190.25	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
71	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
72	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
73	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
74	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
75	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
76	600	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
77	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
78	591	206.9	35%	147.75	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
79	592	207.2	35%	148	25%	0	0%	237	40%	35%	0.75
80	545	190.8	35%	136.25	25%	0	0%	218	40%	35%	0.9
81	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
82	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
83	560	196	35%	140	25%	0	0%	224	40%	35%	0.9
84	774	270.9	35%	193.5	25%	0	0%	310	40%	35%	0.9
85	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
86	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
87	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
88	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
89	696	243.6	35%	174	25%	0	0%	278	40%	35%	0.9
90	699	244.7	35%	174.75	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
91	699	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
92	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
93	720	252	35%	180	25%	0	0%	288	40%	35%	0.9
94	673	0	0%	0	0%	0	0%	673	100%	-	-
95	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.75
96	836	292.6	35%	209	25%	0	0%	334	40%	35%	0.75
97	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
98	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
99	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
100	1186	415.1	35%	296.5	25%	0	0%	474	40%	35%	0.75
101	590	206.5	35%	147.5	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
102	589	206.2	35%	147.25	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
103	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75

104	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
105	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
106	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
107	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
108	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
109	710	248.5	35%	177.5	25%	0	0%	284	40%	35%	0.9
110	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
111	279	0	0%	0	0%	0	0%	279	100%	-	-
112	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
113	663	232.1	35%	165.75	25%	0	0%	265	40%	35%	0.9
114	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
115	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
116	668	233.8	35%	167	25%	0	0%	267	40%	35%	0.75
117	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
118	660	231	35%	165	25%	0	0%	264	40%	35%	0.75
119	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
120	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
121	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
122	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
123	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
124	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
125	500	175	35%	125	25%	0	0%	200	40%	35%	0.75
126	527	184.5	35%	131.75	25%	0	0%	211	40%	35%	0.75
127	18994	0	0%	0	0%	### #	100 %	0	0%	-	-
S. total loturi locuințe izolate					52317					40.6	%
S. total loturi locuințe izolate/cuplate					25021					19.4	%
S. total locuințe colective					23523					18.3	%
S. total servicii					2388					1.9	%
S. total spații verzi					6109					4.7	%
S. total drumuri publice					19472					15.1	%
S. teren TOTAL					128830					100	%

3. UTILITATILE

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (unde este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

Rețea de alimentare cu apă – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

-conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

-conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna deasupra canalizării;

-decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătății care impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

Rețeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

-conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

-conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă;

– din prescripțiile „Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 981/1984 menționăm:

-stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Rețea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcțiilor viitoare se va realiza un consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție echipării tehnico-edilitare:

– Normativ PE 107/1995;

– Ordinul nr. 4/2007 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.

-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 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.11822.din.30.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 AVÂND NR. CADASTRAL 2786, 2887, 3309, 2780, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178

Ca urmare a cererii cu nr. 10775 din 09.07.2026, adresate de **SC MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES S.R.L.**reprezentata prin **SAS SORIN ADRIAN**, cu domiciliul in

pentru **P.U.Z. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 AVÂND NR. CADASTRAL 2786, 2887, 3309, 2780, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178** jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu generat de imobilul identificat cu **CF/CAD- 5500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178** în suprafață totală de **128830** 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 terenurile identificate cu nr. cad. 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175, 62178 care au o suprafață totală de **128830** m².

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- la NORD: terenuri cu și pentru locuințe, zonă industrială - parțial
- la EST: terenuri cu și pentru locuințe individuale, terenuri neurbanizate
- la SUD: terenuri neurbanizate
- la VEST: terenuri cu și pentru locuințe individuale, terenuri neurbanizate

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

DREPTUL DE PROPRIETATE: KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5, conform extrasului de carte funciară **55500** cu nr. cad. **55500;** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55499** cu nr. cad. **55499;** KISS ERVIN SANDOR, bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55547** cu nr. cad. **55547,** KISS ERVIN SANDOR, bun propiu, se notează promisiunea de vanzareși interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55814** cu nr. cad. **55814,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzareși interdicția de înstrăinare în favoarea lui

CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **52573** cu nr. cad. **52573,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, cota actuală 6248/31748 și MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL cota 25500/31748 se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55547** cu nr. cad. **55547,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **56223** cu nr. cad. **56223,** KISS ERVIN SANDOR, bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **59468** cu nr. cad. **59468,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61642** cu nr. cad. **61642,** KISS ERVIN SANDOR t, bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61643** cu nr. cad. **61643,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CALBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61672** cu nr. cad. **61672,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61964** cu nr. cad. **61964,** KISS ERVIN SANDOR, bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61965** cu nr. cad. **61965,** KISS ERVIN SANDOR, bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61693** cu nr. cad. **61693,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61990** cu nr. cad. **61990,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **62130** cu nr. cad. **62130,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **62175** cu nr. cad. **62175,** KISS ERVIN SANDOR, , bun propiu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBURAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **62178** cu nr. cad. **62178,**

SARCINI: NU SUNT

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA- Interdictie temporara de construire pâna la intocmirea puz sau pud

3.Regimul economic

FOLOSINȚA ACTUALĂ: **ARABIL** - teren în suprafață de 2877 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55500; ARABIL** - teren în suprafață de 5755 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55499; ARABIL** - teren în suprafață de 2877 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55547; ARABIL** - teren în suprafață de 6999 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.55814; **ARABIL** - teren în suprafață de 11509 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 11509; **ARABIL** - teren în suprafață de 31748 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 55484; **CURȚI CONSTRUCȚII** - teren în suprafață de 272 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 56223; **ARABIL** - teren în suprafață de 6531 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 69468; **ARABIL** - teren în suprafață de 2500 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61642; **ARABIL** - teren în suprafață de 3961 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61643; **ARABIL** - teren în suprafață de 1125 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61672; **ARABIL** - teren în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61964; **ARABIL** - teren în suprafață de 9083 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61965;

ARABIL - teren în suprafață de 9334 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61990; **CURȚI CONSTRUCȚII** - teren în suprafață de 630 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.62130; **ARABIL** - teren în suprafață din acte 9298 și măsurată 9398 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 62175; **ARABIL** - teren în suprafață de 17868 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 62178;

DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat:I, D, A – zonă existentă pentru activități de producție,L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

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

4. Regimul tehnic

- conf. PUG Paleu (HCL nr. 11 / 27.02.2007, valabilitate prelungită prin HCL nr. 47 / 23.05.2017)
- terenul este situat în UTR 4 PALEU, subzona functională I, D, A
– zonă existentă pentru activități de producție și L3
- zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ:

I, D, A - zone existente pentru activități de producție extinderile, completările, propunerile se vor aproba pe baza de PUD sau PUZ cu obținerea avizelor de mediu, studii de impact, aprobări de forurile competente;
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PÂNA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD

L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E)**
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ,

POT max = 25 %,
CUT max = 0,75,
suprafața parcele **minim = 500 mp,**
front stradă – minim 14 metri

REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: dacă se va dori obținerea unei autorizații de construire pe acest teren, aceasta se va putea obține numai după elaborarea și aprobarea, în condițiile legii și în corelare cu P.U.G Paleu, a unui P.U.Z., numai în baza avizului de oportunitate.

5. Utilități: existente: Sunt în zonă sunt următoarele utilități: apă - S.C. CAO S.A., Electricitate - S.C. DEER S.A. și Gaze naturale în apropierere **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

6. Circulația: Terenul identificat cu CAD/CF-59468, CAD/CF 61964 și CAD/CF 61965 are acces auto si pietonal din CAD/CF-62387, proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosință „DRUM", în partea de Nord-Vest și care au lățimea de 10.00m,

- 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. – INTOCMIRE PUZ PT. DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERȚ ADM. SERVICII ETC.) ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ ȘIU SPAȚII VERZI) ÎN COMUNA PALEU, JUD BIHOR, NR. CF 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178 AVÂND NR. CADASTRAL 2786, 2887, 3309, 2780, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ȘI 62178

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

jud. Bihor, com. Paleu, satul Paleu, nr. Cad 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 59468, 61642, 61643, 61672, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 ŞI 62178

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ ALIPIRE, LOTIZARE ŞI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI).** Parcelele studiate au o suprafață de 128830 m², având acces din str. Topaz.

Prezentul P.U.Z. propune lotizare şi reglementare urbanistică teren în vederea construirii de locuințe individuale, semicolective, înşiruite, colective şi funcțiuni complementare (comerț, servicii) şi sistematizarea verticală (amenajare parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă şi spații verzi) conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2.; suprafața reglementată este de 128830 m². Astfel se propune realizarea a 77 loturi construibile pentru locuințe izolate, 39 loturi construibile pentru locuințe izolate/cuplate, 2 loturi de drum public pentru asigurarea accesului la loturile propuse, 6 loturi pentru spații verzi publice, 3 loturi construibile pentru servicii. Condițiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

PENTRU LOCUINȚE IZOLATE/CUPLATE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONTIDIȚIONĂRI:

Sevicii profesionale sau manufacturiere (profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică şi întreținere corporală, servicii de tipărire şi multiplicare etc; manufacturiere - reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc), mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activității de baza, să nu depăşească 150 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepție fiind lotul 80 care datorită formei atipice are un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 550 mp pentru locuințe
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: pentru locuințele izolate - min. 3.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale; pentru locuințe cuplate: calcan pe o parte cu

min. 3.00 m față de latură opusă; este obligatorie construirea pe ambele calcane în situațiile în care pe terenurile învecinate există construcții amplasate pe calcan;
pentru toate situațiile:
(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50 m.
(c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil;
(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.
(e) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate (cu respectarea prevederilor Cod Civil), clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8.00 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.
(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;
(g) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6.00 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 3.50 m în cazul șarpantelor cu învelitoare, H. max. la streașină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul aceperișurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 9.00 m
PARCAJE: locuințe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot pentru locuințele/apartamentele (recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau în garaj); servicii profesionale - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal); servicii manufacturiere și mică producție - 1 loc de parcare la 50 mp AU
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 40% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetie joasă, medie și înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINȚE IZOLATE

UTLIZĂRI ADMISE: locuinţe unifamiliale şi anexe aferente acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: nu se admit alte funcţiuni exceptând funcţiunea de locuire
CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m (excepţie fiind loturile 32-35 care datorită formei atipice au un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
6AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomanda ca, in cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă sa fie de 6 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul aceperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 40% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegeţie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente; împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe colective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice etc.), locuinţe semicolective

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: funcţiuni de administrarea afecerilor (sedii de societăţi comerciale, birouri), funcţiuni financiar bancare (sediu banvcar, filială bancară, sediu de societate de asigurări), comerţ en-detail (comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc), alimentaţie publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea), servicii cu acces public (comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.)

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 5000 mp
- pentru o organizare coerentă a lotului nr. 27 în corelare cu dezvoltarea propusă, se va studia mobilarea acesteia printr-o documentaţie de urbanism de tip PUD/PUZ ulterioară prezentei cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m faţă de aliniament, în front deschis (discontinuu)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE:h/2 dar nu mai puţin de 6.00 m;

pentru toate situaţiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(b) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;

(c) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

REGIM DE ÎNĂLŢIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 10.00 m

PARCAJE: locuinţe colective - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; fncţiuni administrative, financiar bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcţiuni fără acces public - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru comerţ en-detail - - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare, alimentaţie publică (restaurante, cafenele, cantine etc) - un loc de parcare la 9 mp suprafaţă utilă a sălii de mese, servicii cu acces public - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 30% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegeţie joasă, medie şi înaltă;

ÎMPREJMUIRI

- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 0.9

PENTRU SERVICII

UTLIZĂRI ADMISE: funcţiuni de administrarea afacerilor (sedii de societăţi comerciale, clădiri de birouri), funcţiuni financiar-bancare (sediu bancar, filială bancară, sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firmă de brokeraj, sediu de fond de investiţii, sediu de societate de asigurări), funcţiuni terţiare (conform detaliilor din regulament aferent PUZ), funcţiuni de cultură (sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi,

muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau

complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe, cinematograf, multiplex, sală de spectacole, expoziţie, clubul copiilor, club, discotecă), funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială (clinică de specialitate, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de

salvare etc), creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială).

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996 cu conditia ca acestea sa deserveasca functiunile propuse in cadrul dezvoltarii urbanistice CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 650 mp.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: calcan pe o parte cu min. 3.00 m faţă de latură opusă; se acceptă construirea pe ambele calcane în situaţiile în care pe terenurile învecinate există construcţii amplasate pe calcan; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare; retragerea faţă de limita posteriară va fi egală cu o

distanță minimă sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 4.00 m față de zona instrială respectiv 6.00 m față de zona de locuințe.
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul șarpantelor cu învelitoare, H. max. la streașină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul aceperișurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streașină: 9.00 m
PARCAJE: locuințe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: min. 20% din suprafața totală amenajat pe sol natural și va cuprinde vegetie joasă, medie și înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă, cu /h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm și panouri transparente; împrejmuirea spre proprietățile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1.5

PENTRU SPAȚII VERZI

UTLIZĂRI ADMISE: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările/clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
CARACTERISTICILE PARCELELOR: se conservă structura cadastrală propusă.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: min. 6.00 m față de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară;
REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S/D)+P+1, H. max. în punctul cel mai înalt: 7.00 m; Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
PARCAJE: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice
ÎMPREJMUIRI: ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu

înălțimea maximă De 2,00 m, de regulă din zidărie cu cărămidă aparentă sau tencuită , iar cele punctuale spre spatiUl public vor fi de tip transparent, cu aspect urban.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
SPAȚII VERZI: suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.
P.O.T. max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
C.U.T. max. = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

PENTRU ZONA DE GOSPODĂRIE EDILITARĂ

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, stații de pompare apă/canbal, puncte de colectare deșeuri, depozite materiale și echipamente edilitare, spații de întreținere și administrare
AMPLASARE: zonele vor respecta retragerile de min. 6.00 m față de construcțiile învecinate și min. 10. 00 m față de ferestrele sau camere de locuit, în corelare cu OMS 119/2014;
SIGURANȚĂ ȘI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatoriu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei/accese/ platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/parc aje m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	640	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
2	647	226.5	35%	161.75	25%	0	0%	259	40%	35%	0.75
3	633	221.6	35%	158.25	25%	0	0%	253	40%	35%	0.75
4	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
5	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
6	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
7	615	215.3	35%	153.75	25%	0	0%	246	40%	35%	0.75
8	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
9	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
10	625	218.8	35%	156.25	25%	0	0%	250	40%	35%	0.75
11	570	199.5	35%	142.5	25%	0	0%	228	40%	35%	0.75
12	573	200.6	35%	143.25	25%	0	0%	229	40%	35%	0.75
13	1855	0	0%	0	0%	0	0%	1855	100%	-	-
14	432	0	0%	0	0%	0	0%	432	100%	-	-
15	659	230.7	35%	164.75	25%	0	0%	264	40%	35%	0.9
16	816	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
17	913	319.6	35%	228.25	25%	0	0%	365	40%	35%	0.9
18	2449	0	0%	0	0%	0	0%	2449	100%	-	-
19	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
20	803	281.1	35%	200.75	25%	0	0%	321	40%	35%	0.75
21	1153	403.6	35%	288.25	25%	0	0%	461	40%	35%	0.75
22	617	216	35%	154.25	25%	0	0%	247	40%	35%	0.75
23	552	193.2	35%	138	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.....din.....202..

24	553	193.6	35%	138.25	25%	0	0%	221	40%	35%	0.75
25	555	194.3	35%	138.75	25%	0	0%	222	40%	35%	0.75
26	547	191.5	35%	136.75	25%	0	0%	219	40%	35%	0.75
27	23523	8233	35%	5880.75	25%	0	0%	9409	40%	35%	0.75
28	478	0	0%	0	0%	478	100 %	0	0%	-	-
29	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
30	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
31	650	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
32	1005	351.8	35%	251.25	25%	0	0%	402	40%	35%	0.75
33	1009	353.2	35%	252.25	25%	0	0%	404	40%	35%	0.75
34	1100	385	35%	275	25%	0	0%	440	40%	35%	0.75
35	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
36	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
37	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
28	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
39	421	0	0%	0	0%	0	0%	421	100%	-	-
40	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
41	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
42	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
43	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
44	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
45	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
46	595	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
47	605	211.8	35%	151.25	25%	0	0%	242	40%	35%	0.9
48	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
49	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
50	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
51	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
52	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
53	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
54	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
55	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
56	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
57	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
58	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
59	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
60	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
61	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
62	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
63	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
64	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
65	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
66	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
67	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75

68	682	238.7	35%	170.5	25%	0	0%	273	40%	35%	0.75
69	235	82.25	35%	58.75	25%	0	0%	94	40%	35%	0.75
70	761	266.4	35%	190.25	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
71	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
72	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
73	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
74	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
75	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
76	600	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
77	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
78	591	206.9	35%	147.75	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
79	592	207.2	35%	148	25%	0	0%	237	40%	35%	0.75
80	545	190.8	35%	136.25	25%	0	0%	218	40%	35%	0.9
81	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
82	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
83	560	196	35%	140	25%	0	0%	224	40%	35%	0.9
84	774	270.9	35%	193.5	25%	0	0%	310	40%	35%	0.9
85	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
86	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
87	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
88	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
89	696	243.6	35%	174	25%	0	0%	278	40%	35%	0.9
90	699	244.7	35%	174.75	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
91	699	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
92	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
93	720	252	35%	180	25%	0	0%	288	40%	35%	0.9
94	673	0	0%	0	0%	0	0%	673	100%	-	-
95	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.75
96	836	292.6	35%	209	25%	0	0%	334	40%	35%	0.75
97	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
98	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
99	1000	350	35%	250	25%	0	0%	400	40%	35%	0.75
100	1186	415.1	35%	296.5	25%	0	0%	474	40%	35%	0.75
101	590	206.5	35%	147.5	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
102	589	206.2	35%	147.25	25%	0	0%	236	40%	35%	0.75
103	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
104	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
105	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
106	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
107	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
108	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
109	710	248.5	35%	177.5	25%	0	0%	284	40%	35%	0.9
110	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
111	279	0	0%	0	0%	0	0%	279	100%	-	-
112	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
113	663	232.1	35%	165.75	25%	0	0%	265	40%	35%	0.9

114	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
115	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
116	668	233.8	35%	167	25%	0	0%	267	40%	35%	0.75
117	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
118	660	231	35%	165	25%	0	0%	264	40%	35%	0.75
119	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
120	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
121	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
122	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
123	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
124	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
125	500	175	35%	125	25%	0	0%	200	40%	35%	0.75
126	527	184.5	35%	131.75	25%	0	0%	211	40%	35%	0.75
127	18994	0	0%	0	0%	### #	100 %	0	0%	-	-

S. total loturi locuințe izolate	52317	40.6	%
S. total loturi locuințe izolate/cuplate	25021	19.4	%
S. total locuințe colective	23523	18.3	%
S. total servicii	2388	1.9	%
S. total spații verzi	6109	4.7	%
S. total drumuri publice	19472	15.1	%
S. teren TOTAL	128830	100	%

7. UTILITATILE

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (unde este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

Rețea de alimentare cu apă – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna deasupra canalizării;
- decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătății care impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

Rețeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă;

– din prescripțiile „Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 981/1984 menționăm:

- stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Rețea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcțiilor viitoare se va realiza un consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție echipării tehnico-edilitare:

– Normativ PE 107/1995;

– Ordinul nr. 4/2007 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

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; deşeuri tip menajer se colectează selectiv în pubele sau containere care se colectează periodic de către o firma de salubritate. Posibilitatea de studiere a solutiilor de energie alternativă.

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

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

Achitat taxa de **400 lei**, conform Chitanței nr.**2586** din **02 Aprilie.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. 10775 din 09.07.2026

Catre,
PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL

(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 PUZ ALIPIRE, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNIRUITE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SISTEMATIZARE VERTICALĂ (PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULATII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPATII VERZI)

având destinația ___amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU, pe strada . nr. _. bl. _. ap. _. nr. TOPO / CAD 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175, 62178 .

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.

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

COMUNA PALEU
JUDEȚUL BIHOR
COD FISCAL: 15304644

Nr. 10413 din 03.07.2026 **F.6**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 435 din 03.07.2026

În scopul: ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMNTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI)

Ca urmare a cererii adresate de **MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL** reprezentată prin **SAS SORIN ADRIAN**, cu sediul în județul Bihor, mun./com./oras Oradea, str. Apateului, nr. 57C, înregistrată cu nr. 10413 din 02.07.2026;

pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, jud. Bihor, identificat prin CF-55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 și 62178 cu nr. Cadastral 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175 și 62178.

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:
SITUAREA IMOBILULUI: intravilan/extravilan conf. PUG Paleu;
DREPTUL DE PROPRIETATE: KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5, conform extrasului de carte funciară **55500** cu nr. cad. 55500; KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55499** cu nr. cad. 55499; KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55547** cu nr. cad. 55547, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55814** cu nr. cad. 55814, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **52573** cu nr. cad. **52573**, KISS ERVIN SANDOR, căsătoriți, bun propriu, cota actuală 6248/31748 și MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL cota 25500/31748 se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **55547** cu nr. cad. **55547**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **56223** cu nr. cad. **56223**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **59468** cu nr. cad. **59468**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61642** cu nr. cad. **61642**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61643** cu nr. cad. **61643**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61672** cu nr. cad. **61672**, KISS ERVIN SANDOR, bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61964** cu nr. cad. **61964**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară 61965 cu nr. cad. **61965**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61693** cu nr. cad. **61693**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **61990** cu nr. cad. **61990**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară **62130** cu nr. cad. **62130**, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară 62175 cu nr. cad. 62175, KISS ERVIN SANDOR bun propriu, se notează promisiunea de vanzare și interdicția de înstrăinare în favoarea lui CĂLBUREAEAN LUANA CRISTINA cotă de 3/5 și în favoarea lui LUDESCCHER KINGA, cota de 2/5 conform extrasului de carte funciară 62178 cu nr. cad. 62178.
SARCINI: NU SUNT
ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL: DA - zonă de servitute aeronautică (HCL nr. 121 din 24.05.2023)
DA - Instalatie temporara de asamblare pana la terminarea lucrarilor

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚA ACTUALĂ: ARABIL. - teren în suprafață de 2877 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55500**; ARABIL. - teren în suprafață de 5753 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55499**; ARABIL. - teren în suprafață de 2877 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55547**; **ARABIL.** - teren în suprafață de 6999 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.**55814**; **ARABIL.** - teren în suprafață de 11509 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 11509; ARABIL. - teren în suprafață de 31748 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 55484; **CURȚI CONSTRUCȚII** - teren în suprafață de 272 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 56223; **ARABIL.** - teren în suprafață de 6331 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 69468; **ARABIL.** - teren în suprafață de 2500 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61642; **ARABIL.** - teren în suprafață de 3961 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61643; **ARABIL.** - teren în suprafață de 1125 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61672; **ARABIL.** - teren în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61964; **ARABIL.** - teren în suprafață de 9083 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61965; **ARABIL.** - teren în suprafață de 9334 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 61990; **CURȚI CONSTRUCȚII** - teren în suprafață de 630 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad.62130; **ARABIL.** - teren în suprafață din acte 9298 și măsurată 9398 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 62175; **ARABIL** - teren în suprafață de 17868 mp, identificat cu nr. C.F. / Cad. 62178;
DESTINAȚIA stabilită prin P.U.G. aprobat: I, D, A – zonă existentă pentru activități de producție.
L3 - zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ
RANGUL LOCALITĂȚII: IV – reședință de comună, conform pct. 1/alin. 2 art 2 Legea 351 Privind planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:

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

2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale
■ Aviz Oportunitate
■ Aviz IPJ- Bihor
■ Aviz Agenția de Protecția Mediului
■ Aviz Arhitect Șef al CJB
■ Acord notarial între proprietari
■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.
■ H.C.L. pentru inițiere P.U.Z.
■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

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

■ Întocmire studiu geotehnic cu verificare AF si 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.

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi-Ludovic
.....

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma
.....

TEHNOREDACTAT
But Alexandru Șerban
.....

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

Achitat taxa de 939.15 reprezentând taxa de Certificat de Urbanism de 639.15 și taxa de urgență 300.00 lei, conform chitanței nr. ePos din 02 iul. 2026.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de .....

ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
SERVICII DE PROIECTARE – URBANISM ȘI ARHITECTURĂ
Adresa: localitatea Livada de bihor, nr. 243, comuna Nojorid | telefon: 0747 636 219 | e-mail: aaalliance.office@gmail
Nr. înregistrare: J05/1803/2021 | CUI: 44575671

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL
DENUMIRE LUCRARE:	P.U.Z. ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI)
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. PALEU, LOC. PALEU, nr.cad. 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175, 62178, CF 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721
PROIECTANT:	SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, J05/1803/2021, CUI 44575671 Telefon: 0747636219 E-mail: aaalliance.office@gmail.com
NUMĂR PROIECT:	72_2024
FAZA:	PUZ - AVIZE
DATA:	FEBRUARIE 2026

1.2. Obiectul planului urbanistic zonal

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Paleu, loc. Paleu, nr.cad. 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175, 62178, CF. 55500, 55499, 55547, 55814, 52573, 55848, 56223, 59468, 61642, 61643, 61672, 61964, 61965, 61693, 61990, 62130, 62175, 62178, îl reprezintă realizarea investiției: **PUZ – ALIPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ (AMENAJARE PARCĂRI, DRUMURI, CIRCULAȚII PIETONALE, LOC DE JOACĂ, SPAȚII VERZI)**. Parcelele studiate au o suprafață de 128830 m², având acces din str. Topaz, drum de importanță locală.

Pentru zona studiată, conform C.U. 664/25.09.2024 în corelare cu PUG Paleu în vigoare, terenul studiat se află în intravilanul localității Paleu, în UTR 4 Paleu subzona funcțională I, D, A, zonă existentă pentru activități de producție și L3, zonă de locuințe propusă cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ cu următoarele condiții de construibilitate:

I,D,A, - Unități industriale sau agricole
- extinderile, completările, propunerile se vor aproba pe bază de PUD sau PUZ cu obținerea avizelor de mediu, studii de impact, aprobări de foruri competente
- interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ sau PUD

L3 - zonă cu locuințe propuse cu tramă stradală neconstituită pe bază de P.U.Z.
- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- se respectă aliniamentul existent
- S. parcelă = min. 500 m²
- front la stradă = min. 14.00 m
- P.O.T. max. = 25%

2.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

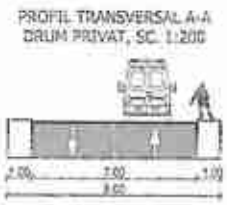
- S. teren studiat - parcela nr. cad. 55500 – 2877 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 55499 – 5755 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 55547 – 8097 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 55814 – 6999 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 52573 – 11509 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 55848 – 31748 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 59468 – 6531 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 59223 – 272 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61642 – 2500 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61643 – 3961 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61672 – 1125 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61965 – 9083 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61693 – 243 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61990 – 9334 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 62130 – 630 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 62175 – 9298 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 62176 – 17868 m² / teren fără construcții
  - parcela nr. cad. 61964 – 1000 m² / teren fără construcții

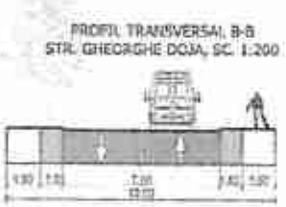
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Terenuri studiate	S. teren m²	Categoria de folosință
CAD 55500	2877	arabil
CAD 55499	5755	arabil
CAD 55547	8097	arabil
CAD 55814	6999	arabil
CAD 52573	11509	arabil
CAD 55848	31748	arabil
CAD 59468	6531	arabil
CAD 56223	272	curți construcții
CAD 61642	2500	arabil
CAD 61643	3961	arabil
CAD 61672	1125	arabil
CAD 61965	9083	arabil
CAD 61693	243	arabil
CAD 61990	9334	arabil
CAD 62130	630	curți construcții
CAD 62175	9298	arabil
CAD 62176	17868	arabil
CAD 61964	1000	arabil
S. teren TOTAL - m²	**128930**	-
Teren cu categorie de folosință arabil TOTAL - m²	127928	
Teren cu categorie de folosință curți construcții TOTAL - m²	982	
Drum public existent - m²	0	
Construcții existente - m²	0	

2.7. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:





În situația în care circulația în intersecții este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber; în zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase astfel că intersecțiile se prevăd cu semne de circulație STOP. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcări normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate cu respectarea HGR 525/1996.

3.6. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune lotizare și reglementare urbanistică teren în vederea construirii de locuințe individuale, semicolective, înșiruite, colective și funcțiuni complementare (comerț, servicii) și sistematizarea verticală (amenajare parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., suprafața reglementată este de 126830 m². Astfel se propune realizarea a 77 loturi construibile pentru locuințe izolate, 39 loturi construibile pentru locuințe izolate/cuplate, 2 loturi de drum public pentru asigurarea accesului la loturile propuse, 6 loturi pentru spații verzi publice, 3 loturi construibile pentru servicii. Condițiile de construibilitate pentru loturile propuse sunt:

Pentru Locuințe izolate/cupiate

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONTIDIȚIONĂRI:

Sevicii profesionale sau manufacturiere (profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/experuzare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc; manufacturiere - reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc), mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activității de baza, să nu depășească 150 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă tip şindrilă pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Semnele profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 35%
C.U.T. max. = 0.75

Pentru locuinţe izolate
UTILIZĂRI ADMISE: locuinţe unifamiliale şi anexe aferente acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: nu se admit alte funcţiuni exceptând funcţiunea de locuire
CARACTERISTICILE PARCELELOR:
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m (exceptie fiind loturile 32-35 care datorită formei atipice au un front mai mic);
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (în cazul modificării formei cadastrale - alipiri/dezlipiri de parcele)
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată.

REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: min. 3.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară; anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil; se vor respecta în plus şi prevederile *Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*, aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă să fie de 6 m. În toate situaţiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.
PENTRU ANEXE: H. max. la coamă anexe: 4.00 m în cazul şarpantelor cu învelitoare, H. max. la streaşină anexe: 2.80 m, H. max. la atic anexe: max. 3.50 m în cazul acoperişurilor terasă; S. max. anexe/proprietate: 100.00 m²
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 9.00 m
PARCAJE: locuinţe - se va asigura min. 1 loc de parcare/lot

pentru toate situaţiile:
(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.
(b) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014, privind însorirea încăperilor de locuit;
(c) Derogări de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban.
AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).
REGIM DE ÎNĂLŢIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 12.00 m, H. max. la streaşină: 10.00 m
PARCAJE: locuinţe colective - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; funcţiuni administrative, financiar bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcţiuni fără acces public - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru comerţ en-detalii - - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, compleve, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare, alimentaţie publică (restaurante, cafenele, cantine etc) - un loc de parcare la 9 mp suprafaţă utilă a sălii de mese, servicii cu acces public - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: min. 30% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegetţie joasă, medie şi înaltă;
ÎMPREJMUIRI
- gard transparent la stradă cu h. max. 2.00 m - soclu opac cu h. max. de 80 cm şi panouri transparente (se interzice utilizarea policarbonatului sau a panourilor din mase plastice similare); împrejmuirea spre proprietăţile învecinate poate fi de tip opac sau transparent cu h. max. = 2.00 m; porţiile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcţiior care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HC 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă făţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Servicille profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
P.O.T. max. = 30%
C.U.T. max. = 0.9

unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu panta egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o, funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1.5

Pentru spaţii verzi
UTILIZĂRI ADMISE: plantaţii înalte, medii şi joase, sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările/clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
CARACTERISTICILE PARCELELOR: se conservă structura cadastrală propusă.
REGIM DE ALINIERE: clădirile se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE: min. 6.00 m faţă de fiecare latură pentru retragerile laterale, respectiv min. 6.00 m pentru retragerea posterioară;
REGIM DE ÎNĂLŢIME: (S/D)+P+1, H. max. în punctul cel mai înalt: 7.00 m; Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
PARCAJE: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice
ÎMPREJMUIRI: ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă De 2,00 m, de regulă din zidărie cu cărămidă aparentă sau tencuită , iar cele punctuale spre spaţiul public vor fi de tip transparent, cu aspect urban.
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
SPAŢII VERZI: suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate.
P.O.T. max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)
C.U.T. max. = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

34	1100	385	35%	275	25%	0	0%	440	40%	35%	0.75
35	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
36	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
37	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
28	620	217	35%	155	25%	0	0%	248	40%	35%	0.75
39	421	0	0%	0	0%	0	0%	421	100%	-	-
40	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
41	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
42	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
43	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
44	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
45	580	203	35%	145	25%	0	0%	232	40%	35%	0.75
46	595	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
47	605	211.8	35%	151.25	25%	0	0%	242	40%	35%	0.9
48	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
49	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
50	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
51	670	234.5	35%	167.5	25%	0	0%	268	40%	35%	0.9
52	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
53	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
54	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
55	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
56	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
57	550	192.5	35%	137.5	25%	0	0%	220	40%	35%	0.9
58	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.9
59	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
60	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
61	700	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.9
62	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
63	750	262.5	35%	187.5	25%	0	0%	300	40%	35%	0.9
64	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.9
65	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
66	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
67	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
68	682	238.7	35%	170.5	25%	0	0%	272	40%	35%	0.75
69	235	82.25	35%	58.75	25%	0	0%	94	40%	35%	0.75
70	761	266.4	35%	190.25	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
71	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
72	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
73	760	266	35%	190	25%	0	0%	304	40%	35%	0.75
74	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
75	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75
76	600	4735	35%	3382.25	25%	0	0%	5412	40%	35%	0.75
77	600	210	35%	150	25%	0	0%	240	40%	35%	0.75

122	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
123	700	245	35%	175	25%	0	0%	280	40%	35%	0.75
124	650	227.5	35%	162.5	25%	0	0%	260	40%	35%	0.75
125	500	175	35%	125	25%	0	0%	200	40%	35%	0.75
126	527	184.5	35%	131.75	25%	0	0%	211	40%	35%	0.75
127	18994	0	0%	0	0%	######	100%	0	0%	-	-
S. total loturi locuințe izolate						52317				40.6	%
S. total loturi locuințe izolate/cuplate						25021				19.4	%
S. total locuințe colective						23523				18.3	%
S. total servicii						2388				1.9	%
S. total spații verzi						6109				4.7	%
S. total drumuri publice						19472				15.1	%
S. teren TOTAL						128830				100	%

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (unde este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare.

Rețea de alimentare cu apă – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și întotdeauna deasupra canalizării;
- decretul nr. 1059/1967 al Ministerului Sănătății care impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10.00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

Rețeaua de canalizare – pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă pentru evacuarea apelor uzate și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă. Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară cu specialiști în domeniu – propunerea va fi avizată de furnizor. Condițiile de protecție a echipării tehnico-edilitare:

– STAT 8591/1-91 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"; din conținutul acestui STAT menționăm:

- conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3.00 m față de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 0.40 m și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă;

– din prescripțiile „Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 981/1984 menționăm:

- stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă e 300.00 m de zona de locuit.

Rețea energie electrică - pentru zona studiată dacă este necesar se va extinde/racorda rețeaua existentă în zonă. Pentru asigurarea necesarului de energie necesar construcțiilor viitoare se

În vederea construirii se vor face studii geotehnice şi se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Organizarea circulaţiilor în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă. În documentaţia de faţă sunt modificări aduse din punct de vedere al circulaţiilor.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice: terenurile prezentate în planşa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăţi ale persoanelor fizice sau juridice (planşa U04 – Circulaţia terenurilor);
- terenuri proprietate privată a primăriei: nu s-au identificat terenuri aflate în proprietatea privată a Primăriei Comunei Paleu;
- terenuri proprietate publică: terenurile identificate în zona de studiu ca fiind proprietate publică se identifică prin drumuri – strada Gheorghe Doja.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.Z. nu contrazic prevederile P.U.G. şi se supun politicilor şi strategiei de dezvoltare durabilă a localităţii.

Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv organizarea coerentă şi echilibrată a zonelor funcţionale din teritoriul studiat, precum şi asigurarea relaţiilor spaţiale şi funcţionale între subzonele componente. Documentaţia prevede totodată rezervarea terenurilor necesare pentru realizarea reţelei de circulaţie şi pentru susţinerea funcţiunii principale propuse în cadrul zonei analizate.

Planul Urbanistic Zonal este însoţit de Regulamentul Local de Urbanism aferent, care detaliază şi explică reglementările propuse prin prescripţii urbanistice de tip permisiv şi restrictiv.

În urma aprobării de către Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal dobândeşte caracter de act administrativ cu autoritate, constituind instrumentul juridic şi tehnic de aplicare a prevederilor şi reglementărilor urbanistice stabilite.

După obţinerea avizelor din partea tuturor autorităţilor şi instituţiilor competente la nivel local, Planul Urbanistic Zonal va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea. Odată aprobat, PUZ-ul şi Regulamentul Local de Urbanism aferent dobândesc caracter juridic, constituind instrumente de reglementare şi gestionare a dezvoltării urbane, utilizate atât de administraţia publică locală, cât şi de beneficiarii interesaţi în obţinerea autorizaţiilor de construire. Valabilitatea documentaţiei de urbanism (PUZ şi Regulament Local de Urbanism) este stabilită la o perioadă de 10 ani de la data aprobării.

Întocmit,
arh.urb. Bucureanca Adriana

