ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 175 din 29.09.2026

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, documentație înaintată de beneficiar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL-prin reprezentant Sas Sorin Adrian**

Văzând raportul de specialitate nr. 11715 din 28.07.2026, referatul de aprobare nr. 11713 din 28.07.2026 și proiectul de hotărâre cu nr. 11714 din 28.07.2026

Având în vedere cererea cu nr. 10023 din 25.06.2026 adresata de domnul Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 11715/28.07.2026 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868"

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

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

Art.1- Se aprobă INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z- Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului și din drum public identificat cu nr. Cad. 57987.

2.REGLEMENTARI:

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

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

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 1000 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie,

cafenea) - pot fi amplasate la parterul imobilelor dinspre drumul public nou propus, cu deschidere înspre spațiul public

- pot ocupa max. 5% din suprafața desfășurată totală a lotului 1

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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fncțiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINȚE COLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe colective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice 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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fncțiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe semicolective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice 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 1000 mp

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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 au patru 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 GOSPODĂRIA 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 obligatroiu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

- lot 1 cu suprafața de 15330 m², locuințe semicolective, colective și servicii la parter
- lot 2 cu suprafața de 3143 m², drum public
- lot 3 cu suprafața de 36 m², gospodărie edilitară
- lot 4a cu suprafața de 208 m, parcaje
- lot 4b cu suprafața de 35 m, gospodărie edilitară
- lot 5 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 6 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 7 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 8 cu suprafața de 252 m², parcaje
- lot 9 cu suprafața de 262 m², parcaje
- lot 10 cu suprafața de 125 m², parcaj



ACCESELE:

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Modernizarea drumurilor în zona studiată este în curs de implementare pentru drumul identificat cu nr. cad. 57978 care are un profil transversal de 10.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului (profil transversal A-A). Pentru str. Ardealului se respectă profilul existent conf. PUG în corelare cu proiectul pentru pista de biciclete (profil transversal B-B), cu retragerile pentru zona de siguranță și zona de protecție aferente drumurilor județene.

Se propune realizarea unui drum de acces pe latura estică pentru asigurarea accesului în cartier și crearea unei trame stradale care să asigure continuitate și coerență în zonă (profil transversal C-C). Prin acest traseu se creează o zonă tampon între locuințele colective și zona de producție situată în imediata vecinătate. Astfel accesul la terenul studiat se face prin drumul nou propus în zona estică a terenului, cu punct de racord din drumul județean DJ767F la km 3+678,55; terenurile studiate identificate cu nr. cad. 63430, 61868 dispun de accesibilitate rutieră funcțională cu o ieșire directă la drumul județean 767F respectiv în drumul public identificat cu nr. cad. 63430 Circulația pietonală se va realiza atât pe străzile existente și preluate în vederea modernizării cât și pe cele nou propuse, cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse, o bună scurgere a apelor de suprafață, un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică.

UTILITATI:

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă 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.

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.

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.

Rețeaua de termie – pe amplasamentul studiat, agentul termic va fi furnizat în regim propriu prin sisteme de încălzire independente.

Rețele de telecomunicații – Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3.00 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X -DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

Gospodărie comunală – după reglementarea urbanistică a zonei propuse, serviciul public de salubritate Paleu va asigura colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, precum și transportul acestora către depozitul municipal, în baza contractelor de prestări servicii încheiate individual cu fiecare proprietar.

PREZENTA DOCUMENTATIE A MAI FOST INAINTATA IN SEDINTA IN SEDINTA DE CL, A OBTINUT H.C.L.NR 248 din 21.11.2023, Prin avizul de Oportunitate nr. 49 din sedita CTATU din 12.06.2026 se solicita actualizare privind intenția de elaborare PUZ, conform noilor propuneri.

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

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

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR COMUNA PALEU CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.175/29.09.2026			
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.11715.....din.28.07.....202.6

PROCES-VERBAL DE AFISARE
Incheiat astazi 28.07.2026

Subsemnata Iakob Vilma, în functia de secretar general al comunei Paleu, am afișat astăzi, 28.07.2026, pe site-ul primăriei comunei Paleu(www.paleu.ro) si la sediul acesteia anunțul dezbatere publică privind proiectul de act normativ nr.11714/28.07.2026 privind aprobarea **INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985** în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, documentație înaintată de beneficiar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL- prin reprezentant Sas Sorin Adrian,** referatul de aprobare nr. 11713/28.07.2026 și raportul de specialitate nr.11715/28.07.2026 ce urmează a fi supus aprobării Consiliului Local al comunei Paleu, în ședința lunii august, anul 2026.

Primar,
Somogyi Ludovic

Intocmit,
Secretar general,
Iakob Vilma

Anunț privind

Afișarea proiectului de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, documentație înaintată de beneficiar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL-prin reprezentant Sas Sorin Adrian**

Publicat la data de : 28.07.2026

Primăria Comunei Paleu, în conformitate cu prevederile art.7 alin. (2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță, astăzi, 28.07.2026 deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985** în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868**

Documentația aferentă proiectului de act normativ nr. 11714/28.07.2026 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 10.08.2026 ora 15.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri referitoare la **Proiectul de hotărâre privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985** în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei www.paleu.ro

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi 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 asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact:

Telefon: 0259 451 007,

E-mail: primaria@paleu.ro , persoană de contact: Iakob Vilma-secretar general

Vă invităm să consultaţi documentele aflate în transparenţă decizională:

- Proiect de hotărâre
- Referat de aprobare
- Raport de specialitate

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11714 din 28.07.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, documentație înaintată de beneficiar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL-prin reprezentant Sas Sorin Adrian**

Văzând cererea cu nr. 10023 din 25.06.2026 adresata de domnul Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10413/02.07.2026 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. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului și din drum public identificat cu nr. Cad. 57987.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

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

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 1000 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie,

cafenea) - pot fi amplasate la parterul imobilelor dinspre drumul public nou propus, cu deschidere înspre spațiul public

- pot ocupa max. 5% din suprafața desfășurată totală a lotului 1

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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fncțiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINȚE COLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe colective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice 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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fnctiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINŢE SEMICOLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe semicolective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice 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 1000 mp

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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 au patru 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 GOSPODĂRIA EDILITARĂ:

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, staţii de pompare apă/canbal, puncte de colectare deşeuri, depozite materiale şi echipamente edilitare, spaţii de întreţinere şi administrare

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

SIGURANŢĂ ŞI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatroiu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile şi echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot şi emisii.

- lot 1 cu suprafaţa de 15330 m², locuinţe semicolective, colective şi servicii la parter
- lot 2 cu suprafaţa de 3143 m², drum public
- lot 3 cu suprafaţa de 36 m², gospodărie edilitară
- lot 4a cu suprafaţa de 208 m, parcaje
- lot 4b cu suprafaţa de 35 m, gospodărie edilitară
- lot 5 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 6 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 7 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 8 cu suprafaţa de 252 m², parcaje
- lot 9 cu suprafaţa de 262 m², parcaje
- lot 10 cu suprafaţa de 125 m², parcaje

ACCESELE:

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Modernizarea drumurilor în zona studiată este în curs de implementare pentru drumul identificat cu nr. cad. 57978 care are un profil transversal de 10.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului (profil transversal A-A). Pentru str. Ardealului se respectă profilul existent conf. PUG în corelare cu proiectul pentru pista de biciclete (profil transversal B-B), cu retragerile pentru zona de siguranță și zona de protecție aferente drumurilor județene.

Se propune realizarea unui drum de acces pe latura estică pentru asigurarea accesului în cartier și crearea unei trame stradale care să asigure continuitate și coerență în zonă (profil transversal C-C). Prin acest traseu se creează o zonă tampon între locuințele colective și zona de producție situată în imediata vecinătate. Astfel accesul la terenul studiat se face prin drumul nou propus în zona estică a terenului, cu punct de racord din drumul județean DJ767F la km 3+678,55; terenurile studiate identificate cu nr. cad. 63430, 61868 dispun de accesibilitate rutieră funcțională cu o ieșire directă la drumul județean 767F respectiv în drumul public identificat cu nr. cad. 63430 Circulația pietonală se va realiza atât pe străzile existente și preluate în vederea modernizării cât și pe cele nou propuse, cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse, o bună scurgere a apelor de suprafață, un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică.

UTILITATI:

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă 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.

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.

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.

Rețeaua de termie – pe amplasamentul studiat, agentul termic va fi furnizat în regim propriu prin sisteme de încălzire independente.

Rețele de telecomunicații – Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3.00 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X -DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

Gospodărie comunală – după reglementarea urbanistică a zonei propuse, serviciul public de salubritate Paleu va asigura colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, precum și transportul acestora către depozitul municipal, în baza contractelor de prestări servicii încheiate individual cu fiecare proprietar.

PREZENTA DOCUMENTATIE A MAI FOST INAINTATA IN SEDINTA IN SEDINTA DE CL, A OBTINUT H.C.L.NR 248 din 21.11.2023, Prin avizul de Oportunitate nr. 49 din sedita CTATU din 12.06.2026 se solicita actualizare privind intenția de elaborare PUZ, conform noilor propuneri.

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

Iniţiator,
PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 11713 din 28.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, documentație înaintată de beneficiar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL-prin reprezentant Sas Sorin Adrian**

Văzând cererea cu nr. 10023 din 25.06.2026 adresata de domnul Sas Sorin Adrian privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10413/02.07.2026 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 ulterioare

SE APROBA

Art.1- INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985 în com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868, în felul următor:

1.PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului și din drum public identificat cu nr. Cad. 57987.

2.REGLEMENTARI PROPUSE:

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

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

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 1000 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie,

cafenea) - pot fi amplasate la parterul imobilelor dinspre drumul public nou propus, cu deschidere înspre spațiul public

- pot ocupa max. 5% din suprafața desfășurată totală a lotului 1

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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fncțiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINȚE COLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe colective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice 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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fnctiuni 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)

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 au patru 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 LOCUINŢE SEMICOLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe semicolective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice 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 1000 mp

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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 au patru 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 GOSPODĂRIA EDILITARĂ:

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, staţii de pompare apă/canbal, puncte de colectare deşeuri, depozite materiale şi echipamente edilitare, spaţii de întreţinere şi administrare

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

SIGURANŢĂ ŞI MEDIU: zonele de vor proteja în mod obligatroiu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile şi echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot şi emisii.

- lot 1 cu suprafaţa de 15330 m², locuinţe semicolective, colective şi servicii la parter
- lot 2 cu suprafaţa de 3143 m², drum public
- lot 3 cu suprafaţa de 36 m², gospodărie edilitară
- lot 4a cu suprafaţa de 208 m, parcaje
- lot 4b cu suprafaţa de 35 m, gospodărie edilitară
- lot 5 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 6 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 7 cu suprafaţa de 425 m², parcaje
- lot 8 cu suprafaţa de 252 m², parcaje
- lot 9 cu suprafaţa de 262 m², parcaje
- lot 10 cu suprafaţa de 125 m², parcaje

ACCESELE:

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Modernizarea drumurilor în zona studiată este în curs de implementare pentru drumul identificat cu nr. cad. 57978 care are un profil transversal de 10.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului (profil transversal A-A). Pentru str. Ardealului se respectă profilul existent conf. PUG în corelare cu proiectul pentru pista de biciclete (profil transversal B-B), cu retragerile pentru zona de siguranță și zona de protecție aferente drumurilor județene.

Se propune realizarea unui drum de acces pe latura estică pentru asigurarea accesului în cartier și crearea unei trame stradale care să asigure continuitate și coerență în zonă (profil transversal C-C). Prin acest traseu se creează o zonă tampon între locuințele colective și zona de producție situată în imediata vecinătate. Astfel accesul la terenul studiat se face prin drumul nou propus în zona estică a terenului, cu punct de racord din drumul județean DJ767F la km 3+678,55; terenurile studiate identificate cu nr. cad. 63430, 61868 dispun de accesibilitate rutieră funcțională cu o ieșire directă la drumul județean 767F respectiv în drumul public identificat cu nr. cad. 63430 Circulația pietonală se va realiza atât pe străzile existente și preluate în vederea modernizării cât și pe cele nou propuse, cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse, o bună scurgere a apelor de suprafață, un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică.

UTILITATI:

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă 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.

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.

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.

Rețeaua de termie – pe amplasamentul studiat, agentul termic va fi furnizat în regim propriu prin sisteme de încălzire independente.

Rețele de telecomunicații – Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3.00 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X -DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

Gospodărie comunală – după reglementarea urbanistică a zonei propuse, serviciul public de salubritate Paleu va asigura colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, precum și transportul acestora către depozitul municipal, în baza contractelor de prestări servicii încheiate individual cu fiecare proprietar.

PREZENTA DOCUMENTATIE A MAI FOST INAINTATA IN SEDINTA IN SEDINTA DE CL, A OBTINUT H.C.L.NR 248 din 21.11.2023, Prin avizul de Oportunitate nr. 49 din sedita CTATU din 12.06.2026 se solicita actualizare privind intenția de elaborare PUZ, conform noilor propuneri.

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

PRIMAR,
SOMOGYI LUDOVIC

ROMÂNIA
COMUNA
PALEU

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10412..din02.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

P.U.Z.- Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985
com. Paleu, sat **PALEU**, nr. Cad **(63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868**

Ca urmare a cererii cu nr. 10023 din 25.06.2026 adresate de **MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL**, reprezentata prin **SAS SORIN ADRIAN**, cu domiciliul in

pentru **P.U.Z.- Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985**, generat de imobilulele identificate cu numărul cadastral **63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868** în suprafață masurata totala de 20488 mp situat în sat PALEU cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare și particularități

Zona studiată se află în intravilanul localității Paleu în partea nord-vestică, cu destinația propusă prin P.U.G. pentru existentă pentru locuințe. Proprietățile studiate se prezintă ca terenuri stabile situat între terenuri existente cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Accesibilitatea către zona studiată se realizează prin str. Ardealului - DJ 767F identificat cu nr. topo. 812/3. Vecinătăți proprietate studiată:

- la NORD: str. Ardealului – DJ 767F
- la EST: terenuri cu și pentru locuințe individuale și semicolective
- la SUD: terenuri cu și pentru locuințe individuale
- la VEST: terenuri cu și pentru zonă industrială de tip IDA – documentație de urbanism în curs de elaborare.

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

- Drept de proprietate: **MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL**, conform extrasului de Carte Funciară **63430 (provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004. 51006. 60111)**
- Drept de proprietate: B18 1) **KISS ERVIN SANDOR** cota actuala 17/2000, B23 1) MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL., cota 6983/7000, conform extrasului de Carte Funciară **61868**

3.Regimul economic

- folosința actuală: teren în suprafață de 13665 mp din care: **ARABIL** teren în suprafață de 10665 mp, **CURTI CONSTRUCTII** teren în suprafață de 3000 mp, teren identificat cu nr. Cad. **63430** înscris în CF **63430 (provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111)**
- folosința actuală: teren în suprafață de 7000 mp din care: **CURTI CONSTRUCTII** teren în suprafață de 563 mp, **ARABIL** teren în suprafață de 6437 mp, teren identificat cu nr. Cad. **61868** înscris în CF **61868**

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 functionala I,D,A

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

5. Echipare tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de gravitational în rețelele stradale (fără stații de pompare).canalizare menajeră prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate Alimentarea cu energie

electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.**pana la extinderea retelei de canalizare se propun bazine ecologice vidanjabile- pt fiecare lot.**

INDICATORI URBANISTICI SUPUȘI SPRE APROBARE

P.U.Z.- Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, parțial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985

com. Paleu, sat PALEU, nr. Cad (63430- provenit din alipirea nr.cad/CF 50985, 51004, 51006, 60111) si 61868

PRIN PUZ SE PROPUNE:

Se propune realizarea a **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului și din drum public identificat cu nr. Cad. 57987.

REGLEMENTARI PROPUSE:

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

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

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 1000 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea) - pot fi amplasate la parterul imobilelor dinspre drumul public nou propus, cu deschidere înspre spațiul public

- pot ocupa max. 5% din suprafața desfășurată totală a lotului 1

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

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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; fncțiuni 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)

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.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple în două au patru 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 LOCUINȚE COLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe colective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice 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

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 ÎNĂLȚIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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)

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 au patru 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

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.1042..din02.07.2026

PENTRU LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

UTLIZĂRI ADMISE: Locuințe semicolective și spații conexe locuirii (parcaje subterane, spații tehnice 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 1000 mp

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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streașină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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 au patru 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 GOSPODĂRIA 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 obligatroiu cu garduri sau ecrane vegetale; toate clădirile și echipamentele trebuie să respecte limitele legale pentru zgomot și emisii.

- lot 1 cu suprafața de 15330 m², locuințe semicolective, colective și servicii la parter
- lot 2 cu suprafața de 3143 m², drum public
- lot 3 cu suprafața de 36 m², gospodărie edilitară
- lot 4a cu suprafața de 208 m, parcaje
- lot 4b cu suprafața de 35 m, gospodărie edilitară
- lot 5 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 6 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 7 cu suprafața de 425 m², parcaje
- lot 8 cu suprafața de 252 m², parcaje
- lot 9 cu suprafața de 262 m², parcaje
- lot 10 cu suprafața de 125 m², parcaje

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10412...din02.07.2026

ACCESELE:

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Modernizarea drumurilor în zona studiată este în curs de implementare pentru drumul identificat cu nr. cad. 57978 care are un profil transversal de 10.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului (profil transversal A-A). Pentru str. Ardealului se respectă profilul existent conf. PUG în corelare cu proiectul pentru pista de biciclete (profil transversal B-B), cu retragerile pentru zona de siguranță și zona de protecție aferente drumurilor județene.

Se propune realizarea unui drum de acces pe latura estică pentru asigurarea accesului în cartier și crearea unei trame stradale care să asigure continuitate și coerență în zonă (profil transversal C-C). Prin acest traseu se creează o zonă tampon între locuințele colective și zona de producție situată în imediata vecinătate. Astfel accesul la terenul studiat se face prin drumul nou propus în zona estică a terenului, cu punct de racord din drumul județean DJ767F la km 3+678,55; terenurile studiate identificate cu nr. cad. 63430, 61868 dispun de accesibilitate rutieră funcțională cu o ieșire directă la drumul județean 767F respectiv în drumul public identificat cu nr. cad. 63430 Circulația pietonală se va realiza atât pe străzile existente și preluate în vederea modernizării cât și pe cele nou propuse, cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse, o bună scurgere a apelor de suprafață, un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică.

UTILITATI:

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă 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.

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.

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.

Rețeaua de termie – pe amplasamentul studiat, agentul termic va fi furnizat în regim propriu prin sisteme de încălzire independente.

Rețele de telecomunicații – Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3.00 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X -DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

Gospodărie comunală – după reglementarea urbanistică a zonei propuse, serviciul public de salubritate Paleu va asigura colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, precum și transportul acestora către depozitul municipal, în baza contractelor de prestări servicii încheiate individual cu fiecare proprietar.

PREZENTA DOCUMENTATIE A MAI FOST INAINTATA IN SEDINTA IN SEDINTA DE CL, A OBTINUT H.C.L.NR 248 din 21.11.2023, Prin avizul de Oportunitate nr. 49 din sedita CTATU din 12.06.2026 se solicita actualizare privind intenția de elaborare PUZ, conform noilor propuneri.

S-AU OBTINUT:

- certificat de urbanism sub nr. 92/12.02.2024, emis de Primăria Paleu
- acord prealabil de oportunitate – hcl nr. 248/21.11.2023
- aviz de oportunitate nr. 30/20.06.2025
- soluție tehnică emisă de C.A.O. nr. 50282/06.11.2025
- aviz de coexistență C.A.O. nr. 4535/06.02.2026

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10412...din02.07.2026.

- aviz de coexistență D.G.V. nr. 773/09.10.2025
- pdv I.S.U. CRIȘANA nr. 17049/09.01.2025
- notificare DSP nr. 416/ii.a/16.10.2025
- aviz drumuri comunale nr. 163/08.10.2025
- decizia etapei de încadrare – APM bihor nr. 608/14.04.2026
- aviz AACR nr. 15419/ 25.06.2025 (cad. 62732)

OBSERVAȚII DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE:

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

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

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

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

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

Art 6. Terenurile nu dispune de utilitati. Se pot extinde: rețea de energie electrica- ELECTRICA S.A., retea de cablu TV / internet- RCS- RDS, retea de apă - CAO,.Acestea se vor face prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă-pe cheltuiala beneficiarului, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational în rețelele stradale, încălzirea- prin centrala termica proprie; telecomunicații - prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă; deşeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deşeuri, prin contract cu firmă de salubrizare. **Extinderea utilitatilor se face pe cheltuiala beneficiarilor.**

Achitat taxa de **400 lei**, conform ePOS nr. **1439** din **25 iunie 2026**

Tehnoredactat
Arh. Blaga Claudiu D.

L.S. .....

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

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

L.S.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.10023..din.25.06.2026

Catre,

PRIMARIA COMUNA PALEU, DEPARTAMENTUL DE URBANISM,

CERERE AVIZ DE INITIERE DOCUMENTATII DE URBANISM

Subsemnatul ___MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SR___, CUI 43367842 cu (sediul) domiciliul în județul **BIHOR**, mun. / oraș / com. __ORADEA__ sat _____-_____ str. __APATEULUI__, nr. _57C_, bl. _-_, ap. _-_, telefon mobil [redacted] în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit AFISAREA LA SEDIUL PRIMARIEI A UNUI ANUNT PUBLIC TIMP DE 15 ZILE faza___ privind elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea _PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter),** amplasată în județul BIHOR, comuna PALEU, sat PALEU, pe strada __ARDEALULUI__, nr. _-_, bl. _-_, ap. _-_, nr. TOPO / CAD 63430 (provenit din alipirea 51006, 50985, 51004, 60111, 61868

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

Data: 25.06.2026

Semnătura: [redacted]

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. 662 din 12.02.2024 F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 92 din 12.02.2024

În scopul: Faza 1 – PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ și Faza 2 – DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, ÎNȘIRUITE, COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, adm. Servicii, partial la PARTER) și SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ (amenajări parcări, drumuri, circulații pietonale, loc de joacă și spații verzi) ÎN COMUNA PALEU, JUD. BIHOR, CAD/CF 51006, 51004, 60111, 61868, 50985

Ca urmare a cererii adresate de MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL cu sediul în județul Bihor, municipiul Oradea, str. Apateului, nr. 57 C, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, tel. 0723282929 înregistrată cu nr. 662 din 18.01.2024;

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** – situat în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin C.F. 51006, 51004, 60111, 61868, 50985, C.A.D. 51006, 51004, 60111, 61868, 50985,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local PALEU nr. 11-2007/valabilitate prelungita 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 terenului: intravilan~~/extravilan~~ conf. PUG Paleu

Dreptul de proprietate: terenul nr. CF/CAD 51006 este în suprafață de 8804 mp, măsurat 8981 mp, categoria de folosință „ARABIL", terenul nr. CF/CAD 51004 este ăn suprafață de 1347 mp, terenul nr. CF/CAD 60111 este în suprafață de 337 mp, categoria de folosință „ARABIL", terenul cu nr. CF/CAD 61868 este în suprafață de 7000 mp, categoria de folosință „CURȚI CONSTRUCȚII" 563 mp și 6437 mp în categoria de folosință „ARABIL" și terenul cu CF nr. 50985 respectiv CAD 3310 are o suprafață de 3000 de mp cu categoria de folosință „CURȚI CONSTRUCȚII".

ZONE PROTEJATE sau ZONE CU REGIM SPECIAL:

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

DA - adiacent DJ 767F există o fâșie cu interdicție definitivă de construire conform PUG.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: terenurile 51004, 51006 și 60111 este proprietar MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES SRL, terenul 61868 proprietar este KISS ERVIN SANDOR, . cu drept de servitute cad 3310, CF 50985 și terenul CAD 3310 înscris în CF nr. 50985 drept de proprietate S.C. BIOLAND SERVICE SRL, cu drept de IPOTECĂ LEGALĂ, valoare 10.439.066,6 EUR.

Destinația propusă conform P.U.G.

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.

ROMÂNIA
UNA
EU

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

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

-documentația tehnică – D.T. după caz:

■ D.T.A.C. (etapa 2) ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructură:

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

Alte avize/acorduri:
■ Acord proprietari vecini direct afectați(daca este cazul) Etapa 2
■ Dovadă juridică a accesului la teren(daca este cazul) Etapa 2

2. Avize și acorduri privind:

■ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ■ sănătatea populației

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

■ Aviz Drumuri Comunale (Etapa 1 și 2) ■ Aviz Agenția de Protecția Mediului (Etapa 1) ■ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română – dacă este cazul(etapa 1)
■ Aviz Oportunitate ■ Aviz Arhitect Șef al CJB ■ H.C.L. pentru aprobare P.U.Z. (etapa
■ Aviz Direcția Tehnică CJB

4. Studii de specialitate:

■ P.U.Z.

■ documente de plată ale următoarelor taxe: Aviz de oportunitate, Aviz Arh. Șef, R.U.R., Timbru de Arh., Autorizatie de Construire.

■ Studiu privind posibilitatea utilizării unc sisteme alternative de eficiență energetică ridicat în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.(etapa 2)

■ Studiu geotehnic (etapa 2)

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

PRIMARUL COMUNEI PALEU
Somogyi Ludovic

L.S.....

ROMÂNIA COMUNA PALEU JUDEȚUL BIHOR

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Iakob Vilma

L.S.....

ÎNTOCMIT
Ioana Covaciu - Mariana

L.S.....

ARHITECT ȘEF
Ghiran Dumitru-Alexandru

L.S.....

Achitat taxa de **105,44** lei, conform Chitanței nr. **398** din **18 ian. 2024**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ..... la data de.....

ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
SERVICII DE PROIECTARE – URBANISM ŞI 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. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	MGH METROPOLITAN GRAND HOUSES
DENUMIRE LUCRARE:	PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter)
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. PALEU, LOC. PALEU nr. cad. 63430 (provenit din alipirea 51006, 51004, 60111, 50985), 61868, CF 63430 (provenit din alipirea 51006, 51004, 60111, 50985), 61868
PROIECTANT:	SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT:	71_2024
FAZA:	PUZ - AVIZE
DATA:	APRILIE 2026

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Paleu, loc. Paleu, nr.cad. 63430 (provenit din alipirea 51006, 51004, 60111, 50985), 61868, CF. . 63430 (provenit din alipirea 51006, 51004, 60111, 50985), 61868, îl reprezintă realizarea investiției: **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului (cad. 6144, CF 61144) respectiv din drum public identificat cu nr. cad. 57978. CF57978.

Pentru zona studiată, conform C.U. 92/12.02.2024, terenul studiat se află în intravilanul localității Paleu, UTR 4 subzona I,D,A parțial şi UTR L3 parțial, cu următoarele condiții de construibilitate:

Conf. HCL de intenție nr. 248/21.11.2023 privind aprobarea PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE s-au avizat următoarele condiții de construibilitate:

Pentru lcouințe individuae

- utilizări admise: locunțe înșiruite, locuințe cuplate, locuințe individuale unifamiliale/ bifamiliale
- regim de înălțime max.: 3 nivele - P+2E
- POT max.: = 35%
- CUT max. = 0.75
- parcaje: min. 1 șpc de parcare/lot/locuință
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min. 3.00 m ți max. 6.00 m
- Retrageri laterale: conf. COd Civil pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ767F împrejmuirea se va ampsla la 12.00 m din axul drumului conf. actelor normative în vigoare

Pentru locuințe colective, servicii, comerț, agrement

- utilizări admise: locuințe colective, servicii, comerț (de mici dimensiuni aferent cartierului), agrement

zona studiată se realizează prin strada Ardealului (nr. cad. 61144) și prin drum public identificat cu nr. cad. 57978.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale, semicolective.

2.2. Încadrarea în localitate

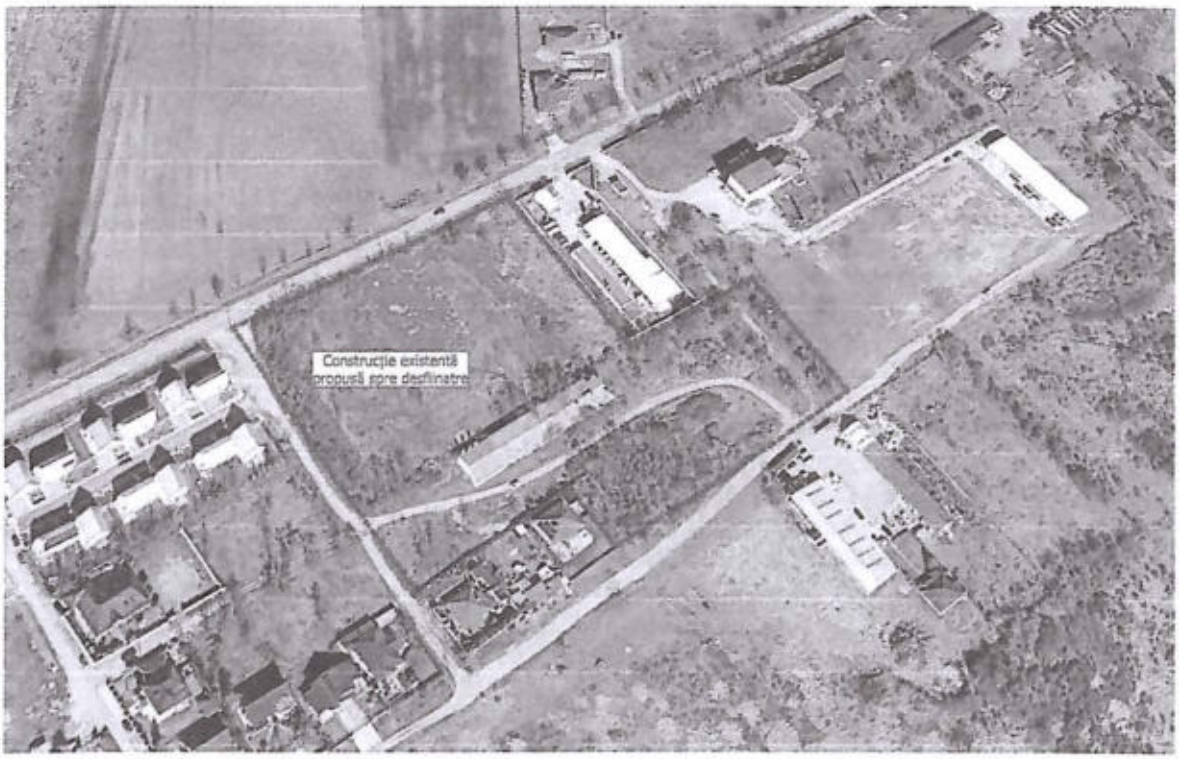
Amplasamentul luat în studiu este localizate în zona vestică a localității Paleu, și este alcătuit din terenurile identificate cu nr. cad. 63430, 61868 care au o suprafață totală de 20665 m².

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- la NORD: str. Ardealului – DJ 767F
- la EST: terenuri cu și pentru locuințe individuale și semicolective
- la SUD: terenuri cu și pentru locuințe individuale
- la VEST: terenuri cu și pentru zonă industrială de tip IDA – documentație de urbanism în curs de elaborare.

2.3. Date privind construcția/ construcțiile studiate

Pe terenurile studiate există o construcție cu destinație industrială și edilitară conf. Cf, dar care în fapt actualmente este folosită pe post de depozitare. Aceasta este propusă spre desființare prin documentație de autorizare.



2.4. Elemente ale cadrului natural

Comuna **Paleu** este situată în proximitatea municipiului **Oradea**, într-o zonă de contact între Câmpia Crișanei și dealurile piemontane ce fac trecerea spre Munții Pădurea Craiului, caracterizată printr-un relief colinar slab fragmentat, cu altitudini reduse și versanți domoli, local predispuși la procese de instabilitate (alunecări de teren). Clima este temperat-continentală moderată, cu influențe oceanice, favorabilă locuirii, iar rețeaua hidrografică aparține bazinului Crișul Repede, fiind reprezentată prin văi secundare și acumulări lacustre, cu riscuri reduse de inundații, dar posibile scurgeri de versant în perioade ploioase. Solurile sunt în general fertile, specifice tranziției câmpie–deal, susținând utilizări agricole și pajiști, iar vegetația include terenuri cultivate, livezi și păduri de foioase în zonele limitrofe. În ansamblu, cadrul natural este favorabil dezvoltării de locuințe

- rețea canalizare menajeră – lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrica - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
- rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

Notă: se propune menținere în funcțiune a rețelelor existente, modernizarea și extinderea acestora pe străzile nou propuse în prezenta documentație, în vederea asigurării necesarului de consum estimat ca urmare a investițiilor propuse spre dezvoltare în zona terenurilor studiate. Se recomandă amplasarea tuturor rețelelor de utilități în sistem subteran în cadrul profilului stradal cu respectarea distanțelor minime obligatorii privind adâncimea de pozare și distanțele de siguranță față de limitele proprietăților private adiacente.

În situația în care, la memoentul realizării construcțiilor pe terenurile care fac obiectul prezentei documentații, în timpul săpăturilor pentru construirea fundațiilor sau a nivelului subsolului/demisolului, va fi necesar relocarea rețelelor de utilități, acestea se vor reloca prin grija și obligația beneficiarului cu respectarea prevederilor legale și a avizelor emise de deținătorii rețelelor.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu stabilitate.

Terenul studiat nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.9. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii. Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție – nu au fost înregistrate mențiuni.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă rezidențială cu locuințe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Date tehnice conform memoriu tehnic de arhitectură

Nu este cazul.

3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Pe terenurile studiate nu există documentații de urbanism aprobate/avizate anterior prezentei.

Se propune realizarea a **PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (la parter).** Parcelele studiate au o suprafață de 20665 m², având acces din str. Ardealului și din drum public identificat cu nr. cad. 57987.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică – dacă este cazul, ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

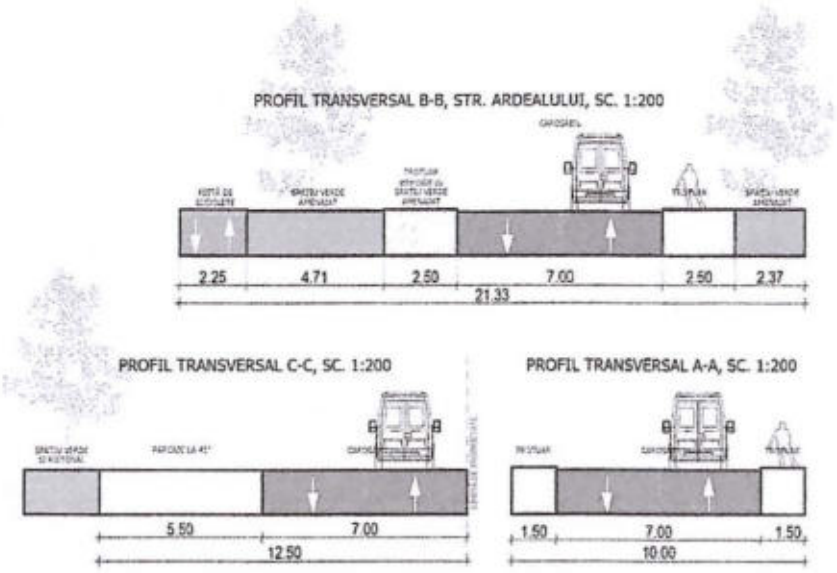
Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.3. Prevederi conform Regulament PUG - Paleu

Conform pct. 1.2., pentru zona studiată, potrivit C.U. 92/12.02.2024, terenul studiat se află în intravilanul localității Paleu, UTR 4 subzona I,D,A parțial și UTR L3 parțial. Condițiile de construibilitate ale zonei se preiau din HCL de intenție nr. 248/21.11.2023 privind aprobarea PUZ

Modernizarea drumurilor în zona studiată este în curs de implementare pentru drumul identificat cu nr. cad. 57978 care are un profil transversal de 10.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului (profil transversal A-A). Pentru str. Ardealului se respectă profilul existent conf. PUG în corelare cu proiectul pentru pista de biciclete (profil transversal B-B), cu retragerile pentru zona de siguranță și zona de protecție aferente drumurilor județene.

Se propune realizarea unui drum de acces pe latura estică pentru asigurarea accesului în cartier și crearea unei trame stradale care să asigure continuitate și coerență în zonă (profil transversal C-C). Prin acest traseu se creează o zonă tampon între locuințele colective și zona de producție situată în imediata vecinătate. Astfel accesul la terenul studiat se face prin drumul nou propus în zona estică a terenului, cu punct de racord din drumul județean DJ767F la km 3+678,55; terenurile studiate identificate cu nr. cad. 63430, 61868 dispun de accesibilitate rutieră funcțională cu o ieșire directă la drumul județean 767F respectiv în drumul public identificat cu nr. cad. 63430



Limita de implantare a viitoarelor construcții (inclusiv a împrejmuirii) va fi amplasată în afara zonei de protecție a DJ767F – 12.00 m din axul drumului.

Scurgerea si colectarea apelor pluviale se vor realiza în sistemul de colectare al localității. Fundațiile împrejmuirii nu vor depăși limitele de proprietate, detaliile de împrejmuire vor respecta regulamentul local de urbanism si se va respecta caracterul local al zonei si al imobilului.

Se vor asigura minim o parcare/unitate de locuit pentru apartamentele care au o suprafață sub 100 m² respectiv 2 locuri pentru apartamentele care au o suprafață mai care de 100 m², și - 1 loc de parcare la 35 m² AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal) – în cazul serviciilor cu acces public.

În cazul în care circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate 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 cu respectarea normelor și normativelor în vigoare. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul în car circulația depășește 6-7 vehicule/minut, respectiv 400 vehicule/oră și banda de circulație.

Circulația pietonală se va realiza atât pe străzile existente și preluate în vederea modernizării cât și pe cele nou propuse, cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse, o bună scurgere a apelor de suprafață, un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică.

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

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 ÎNĂLTIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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-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)

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: min. 30% din suprafaţa totală amenajat pe sol natural şi va cuprinde vegeţie joasă, medie şi înaltă; pe partea învecinată cu zona industrială se va prevedea o perdea verde amenajată de min. 5.00 m lăţime amplasată la o distanţă de 12.00 m faţă de zona industrială.

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; retragerea împrejmuirii faţă de DJ 767F va fi de min. 12.00 din axul drumului.

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 au patru 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 locuinte colective

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

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 au patru 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 locuinţe semicolective

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe semicolective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice 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 1000 mp

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: min. 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 context

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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.

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiţii se vor face racorduri la reţelele existente, extinderea reţelelor (dacă 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 săpătură"; 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 Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei.

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate respectă normele de specialitate în vigoare, precum şi cele din domeniile conexe. În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 1 Kv;
- PE 104/93 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv;
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea şi execuţia reţelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice cu liniile de telecomunicaţii;
- Li -Ip 5 -ICEMENERG 89 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA medie tensiune şi LEA joasă tensiune faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;

În prezenta documentație, modificările aduse din punct de vedere al circulațiilor, vor fi pe terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ.

Principalele obiective de utilitate publică sunt: propunerea de realizare a unui drum de acces și de legături între str. Ardealului (DJ767F) și str. Topaz (drum care asigură accesul la locuințele existente în zonă), drum care va favoriza accesul la investiția propusă spre dezvoltare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv organizarea coerentă și echilibrată a zonelor funcționale din teritoriul studiat, precum și asigurarea relațiilor spațiale și funcționale între subzonele componente. Documentația prevede totodată rezervarea terenurilor necesare pentru realizarea rețelei de circulație și pentru susținerea funcțiunii principale propuse în cadrul zonei analizate.
Planul Urbanistic Zonal este însoțit de Regulamentul Local de Urbanism aferent, care detaliază și explică reglementările propuse prin prescripții urbanistice de tip permisiv și restrictiv.

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

După obținerea avizelor din partea tuturor autorităților și instituțiilor competente la nivel local, Planul Urbanistic Zonal va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea. Odată aprobat, PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent dobândesc caracter juridic, constituind instrumente de reglementare și gestionare a dezvoltării urbane, utilizate atât de administrația publică locală, cât și de beneficiarii interesați în obținerea autorizațiilor de construire. Valabilitatea documentației de urbanism (PUZ și Regulament Local de Urbanism) este stabilită la o perioadă de 10 ani de la data aprobării.

Întocmit,
arh.urb. Bucurean Anca-Adriana

1. DISPOZIŢII GENERALE

1.1.Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării şi domeniul de aplicare

Rolul Regulamentului local de urbanism (abreviat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z.-ului, el având rolul şi dea întări şi de a detalia reglementările din P.U.Z.. Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni şi restricţii) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. şi anume:

- parcela nr. cad. 63430 – 13665 m² / teren cu construcţii
- parcela nr. cad. 61868 – 7000 m² / teren fără construcţii

1.2.Baza legală

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau următoarele documente de autoritate:

- Ghidul privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul – Cadrul al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordin MLPAT 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările ulterioare
- Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei
- Planul Urbanistic General al comunei Paleu şi RLU aferent
- Baza topografică şi identificarea cadastrală
- Documentaţii de urbanism anterioare aprobate prin HCL sau Aviz Arhitect Şef
- Alte date puse la dispoziţie de autorităţile administraţiei publice locale şi de alte instituţii şi organisme publice şi private

Din momentul aprobării, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

1.3.Domeniu de aplicare

Terenurile luate în studiu sunt amplasate în zona de vest a localităţii Paleu şi au o suprafaţă totală de 20656 m², având acces din str. Ardealului (cad. 6144, CF 61144) respectiv din drum public identificat cu nr. cad. 57978. CF57978.

Vecinătăţile amplasamentului studiat sunt:

- la NORD: str. Ardealului – DJ 767F
- la EST: terenuri cu şi pentru locuinţe individuale şi semicolective
- la SUD: terenuri cu şi pentru locuinţe individuale
- la VEST: terenuri cu şi pentru zonă industrială de tip IDA – documentaţie de urbanism în curs de elaborare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului şi:

- Decizia Agenţiei de Protecţie a Mediului nr. 608/14.04.2026

2.2.Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Toate construcţiile pot fi autorizate cu respectarea legii 10/1995 republicată, privind calitatea în construcţii.

Construcţiile se vor amplasa conform condiţiilor impuse de starea terenului de fundare şi a studiilor geotehnice ce se vor întocmi înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuţie.

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; retragerea împrejmuirii faţă de DJ 767F va fi de min. 12.00 din axul drumului.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Pentru locuinţe colective şi servicii

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: 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 1000 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc), alimentaţie publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea) - pot fi amplasate la parterul imobilelor dinspre drumul public nou propus, cu deschidere înspre spaţiul public

- pot ocupa max. 5% din suprafaţa desfăşurată totală a lotului 1

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

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

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)

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 au patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă.

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 locuinţe semicolective

UTLIZĂRI ADMISE: Locuinţe semicolective şi spaţii conexe locuirii (parcaje subterane, spaţii tehnice 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 1000 mp

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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 ÎNĂLTIME: S/D+P+1+M/M+Sp, H. max. în punctul cel mai înalt: 13.00 m de la cota terenului amenajat, H. max. la streaşină: 10.00 m de la cota terenului amenajat;

PARCAJE: min. 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;

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 au patru 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.

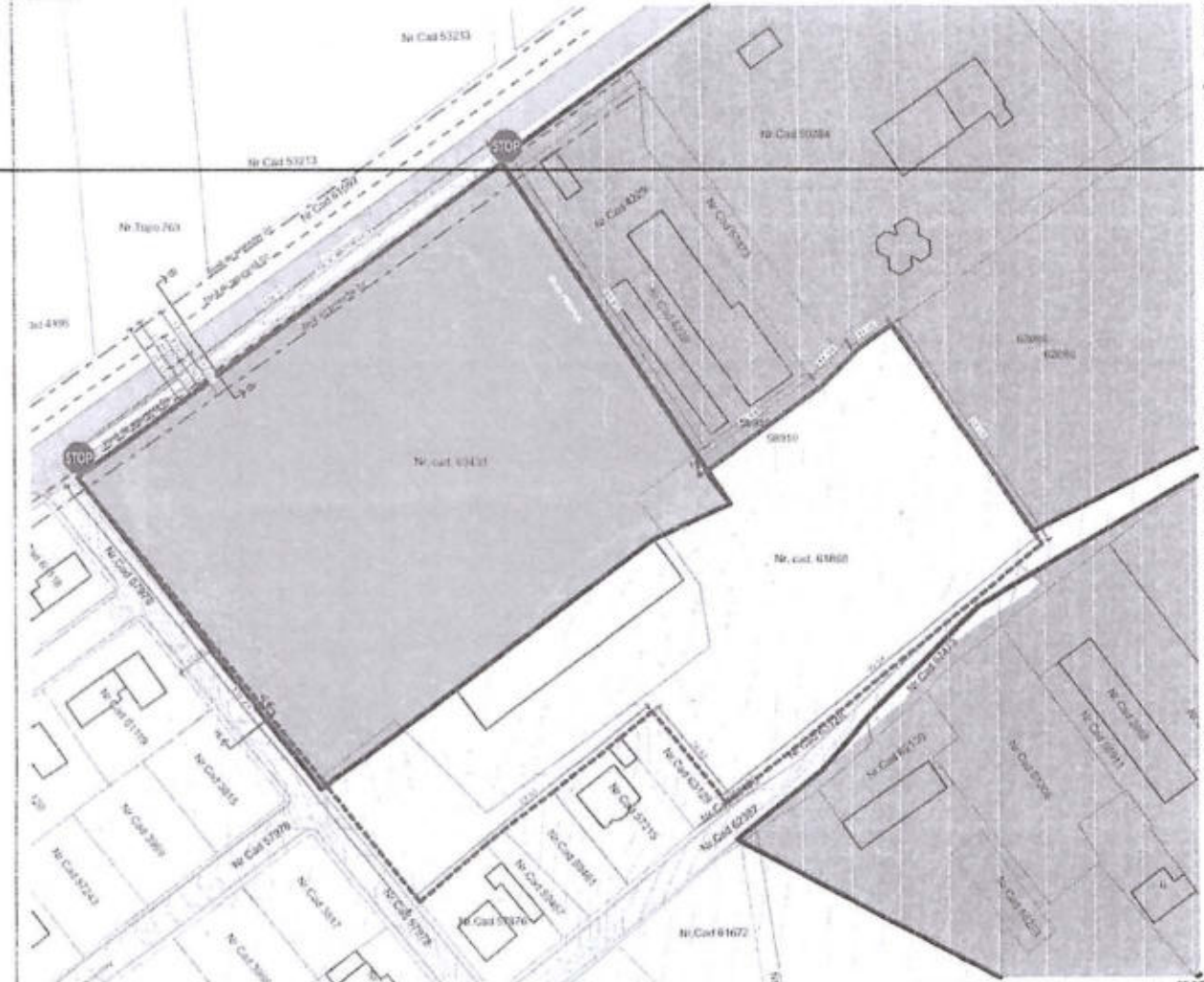
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

P.O.T. max. = 30%
C.U.T. max. = 0.9

Pentru gospodăria edilitară:

UTILIZĂRI ADMISE: centrale termice, posturi trafo, staţii de pompare apă/canbal, puncte de colectare deşeuri, depozite materiale şi echipamente edilitare, spaţii de întreţinere şi administrare

PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
SC. 1:1000


Nr.Cad 53253
Nr.Cad 53273
Nr.Cad 50284
Nr.Cad 61097
Nr.Cad 63430
Nr.Cad 62039
Nr.Cad 62037
Nr.Cad 58910
Nr.cad. 63431
Nr.cad. 61868
Nr.Cad 62039
Nr.Cad 62037
Nr.Cad 62039
Nr.Cad 62039
Nr.Cad 62039