ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 164 din 30.06.2023

privind neaprobarea INTENȚIE ELABORARE P.U.Z - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)

Având în vedere raportul de specialitate cu nr. 8085 din 08.06.2023, referatul de aprobare nr. 8880 din 26.06.2023 și proiectul de hotărâre nr. 8881 din 26.06.2023.

Având in vedere cererea cu nr. 6964 din 16.05.2023 adresata de MASTALERIU ADRIAN și HATHAZI KRISTINA, pentru DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT), com. Paleu, sat Paleu, jud. Bihor, generat de imobilul identificat cu numărul cadastral – 61712 în suprafață masurata totala de 3774 mp situat în sat Paleu.

Ținând cont de faptul ca drumul aferent proiectului Initiere Puz Parcelare Teren cu Nr. Cad 61712 nu este prevazut cu alveola de intoarcere, lucru stabilit in urma discutiilor avute in cadrul sedintei comisiilor de specilitate.

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,

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 0 voturi „pentru", 10 voturi „împotrivă" si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1- Nu se aprobă conditiile privind INTENȚIE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
- Instituția Prefectului-Județul Bihor;
- Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
- Afișare pe site-ul propriu
- La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOTH ZOLTAN

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
PETRAN MIHAI

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 6964 din 08.06.2023
8085 0606 2023

INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)

Ca urmare a cererii cu nr. 6964 din 16.05.2023 adresate de **MASTALERIU ADRIAN şi HATHAZI KRISTINA**, cu domiciliul in judetul BIHOR, mun./com./oras bl.- sc.-,

pentru **DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)**, com. Paleu, sat Paleu, jud. Bihor, generat de imobilul identificat cu numărul cadastral – **61712** în suprafață masurata totala de 3774 mp situat în sat Paleu cu respectarea următoarelor condiții:

1. Localizare şi particularităţi

Teren în proprietate privată în intravilan identificat cu CAD/CF **61712** cu o suprafață de 3774 mp cu categoria de folosință: ARABIL

Terenul identificat cu nr. Cad. **61712**, terenul se invecineaza:

La Nord-Vest - Terenuri in prop. privata (nr. cad. 61711)
La Nord-Est - Terenuri in prop. privata (nr. topo. 1229)
La Sud-Est - Drum public (nr. topo. 5766) - UAT Oradea
La Sud-Vest - Teren in prop. privata (nr.cad. 197253) -UAT Oradea

2.Regim juridic - Situatia terenului: teren INTRAVILAN conf. PUG
- drept de proprietate: **MASTALERIU ADRIAN** şi sotia **HATHAZI KRISTINA**, conform extrasului de carte funciară **61712.**

3.Regimul economic - folosința actuală: **ARABIL** - teren în suprafață de 3774 mp, identificat cu nr. Cad. **61712** înscris în **CF 61712 .**

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 2 Paleu, subzona functionala L3

- zona de locuinţe propusa, cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ
- se admit autorizari de construcţii noi cu înalţime max. 3 nivele **(S+P+E)**
- se permit clădiri cu funcţiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ
- POT max = 25 %, CUT max = 0.75,
- suprafata parcela minim = 500 mp,
- front la strada - minim 14 metri

5. Echipare tehnico-edilitară

Pe amplasamentul studiat nu există reţele de utiliate publică, de nici un tip.

6. Indicatori urbanistici supuşi spre aprobare

Se propune pastrarea zonificarii terenului, si reglementarea profilelor stradale, astfel incat toate loturile noi create sa aiba acces din drumuri cu profile de 7.0 m, respectiv 12.0 m. Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate

Terenul va fi parcelate in 6 loturi, 4 destinate locuirii individuale, iar 2 destinate drumurilor de acces, si anume LOT 5, in suprafata de 696 mp, destinat realizarii unui drum privat, respectiv LOT 6 cu suprafata de 17 mp, destinat largirii profilului stradal al drumului cu nr. Topo. 5766.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR. 6764 ...din 08.06 2023
8085 08.06 2023

PROPUNERE

DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)

Lot 1 S= 760.00 mp
Lot 2 S= 760.00 mp
Lot 3 S= 760.00 mp
Lot 4 S= 781.00 mp
Lot 5 S= 696.00 mp- drum privat
Lot 6 S= 17.00 mp - drum public
Lotul 6 e propus pentru transfer de proprietate din proprietatea privata in proprietatea publica a Comunei Paleu, pentru reglementarea profilului stradal al drumului cu nr. Topo. 5766, astfel incat aceasta sa ajunga la un profil stradal de 12.0 m latime.

REGIM TEHNIC PROPUS L1 - locuinte individuale cu regim mic de inaltime

- **Utilizari admise: Locuinte individuale**
- **Suprafata minima lot: 700 mp**
- **Front la strada mimin: 12.0 m**
- **Retrageri aliniament: minim 4.00 m la corp principal**
- **Retragere spate :Corp principal: minim 6.0 m, Corp secundar: conf. Cod Civil.**
- **Retragere laterale: Corp pricipal : minim 2.0 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2019 cu modificari in 2018, Corp secundar: conform Cod Civil.**
- **Regim de inaltime: Corp principal: S/D+P+1E/M, Corp secundar: (S/D)+P**
- **H.maxim coama / cel mai inalt punct al cladirii principale : 10.0 m**
- **H.maxim coama / cel mai inalt punct al cladirii secundare: 3.50 m**
- **H maxim cornisa / aticul ultimului nivel: 8.0 m.**
- **Spatii verzi: min 30 % din suprafata terenunlui / parcelei**
- **P.O.T: 30% C.U.T. 0.9**
- **Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela: suprafata maxima 40 mp pentru spatii inchise și acoperite, se vor amplasa în afara zonelor de implementare**
- **Parcaje: retragere minim 6,0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism**
- **Pentru retragerile laterale care nu respecta Codul Civil, beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie Acordul notarial legalizat al vecinului direct afectat.**
- **Corpul principal se va amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.**

UTILITATI PROPUSE:

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

- Scurgerea apelor pluviale se va realiza in rigolele amplasate pe terenuri si dirijate în rigolele amplasate de-a lungul drumurilor create.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Incalzire:

Cladirea va fi incalzita pe centrale termice proprii.

Alimentare cu apa:

Se propune extinderea retelei din zona de-a lungul drumului privat nou creat și racordarea tuturor loturilor noi propuse.

Canalizarea:

Se propune extinderea retelei de canalizare din zona de-a lungul drumului privat nou creat si racordatea tuturor loturilor noi propuse.

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.6965/8085 din 08.06/08.06.2023

Racord electric:

Cladirile propuse vor fi racordate la reteaua de energie electrica propusa spre extindere de-a lungul drumului privat nou create,

---

- 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 se va face prin extinderea reţelelor stradale pe cheltuiala iniţiatorilor 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 sudiere a solutiilor de energie alternativă.

Compartiment Urbanism
Arh. Diplm. Dumitru Alexandru

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

Intocmit
arh.Blaga Claudiu D.

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

BIHAR MEGYEI TANÁCS

BIHOR COUNTY COUNCIL

Nr. **27642** din 12.12.2022

F.6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 24 din 12.01.2023

În scopul: DOCUMENTATIE P.U.Z. - PARCELARE TEREN CU NR. CAD 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT)

Ca urmare a cererii adresate de[1] **HATHAZI KRISTINA** cu domiciliul[2] în judeţul **Bihor** municipiul , sectorul -, cod poştal ....., telefon/fax il -, înregistrată la nr. **27642** din **12.12.2022**,

pentru **imobilul - teren si/sau constructii** - situat în judeţul **Bihor**, Comuna **PALEU**, satul **PALEU** cod poştal ....., -, nr. ....., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **61712 Paleu , nr. cadastral 61712 , alte situatii extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 61712, UAT Paleu**.

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism **nr. 11 - 2005 faza PUG,** aprobată prin hotărârea Consiliului Local **PALEU nr. 11 - 2007, valab. prelungita prin H.C.L. nr. 47/23.05.2017**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, republicată, cu modificarile şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: intravilan localitatea Paleu, Comuna Paleu

Dreptul de proprietate: MASTALERIU ADRIAN si sotia HATHAZI KRISTINA, bun comun, Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in seria rangului inch. 100831/2019 si 19463/2021, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară pentru informare 61712 Paleu din 08.11.2022.

Prevederi ale documentaţiilor de urbanism, care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicţii definitive sau temporare de construire: nu sunt; nu este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală: teren în suprafaţă de 3.774 mp, cu categoria de folosinţă arabil,

Destinaţia propusă: conform P.U.G. Paleu: UTR2 Paleu, Zonă de locuinţe L cu subzona functionala L3 - zona propusa de locuinte unifamiliale, izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de P.U.Z.

Rangul localităţii: IV - în conformitate cu Legea nr. 351/2001- art. 2, alin (2) - Sectiunea a IV-a, Reţeaua de Localităţi

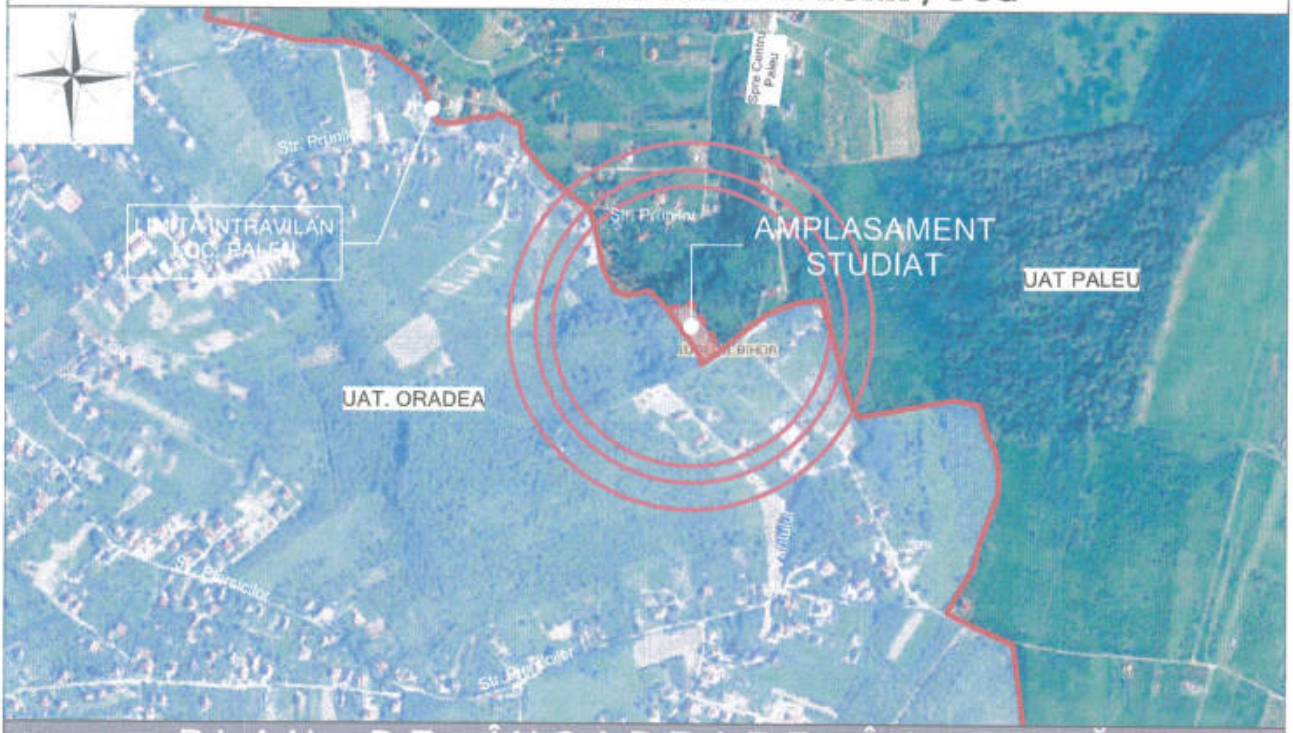
*1) Numele şi prenumele solicitantului
*2) Adresa solicitantului
*3) Date de identificare a imobilului — teren şi/sau construcţii — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

P.U.Z

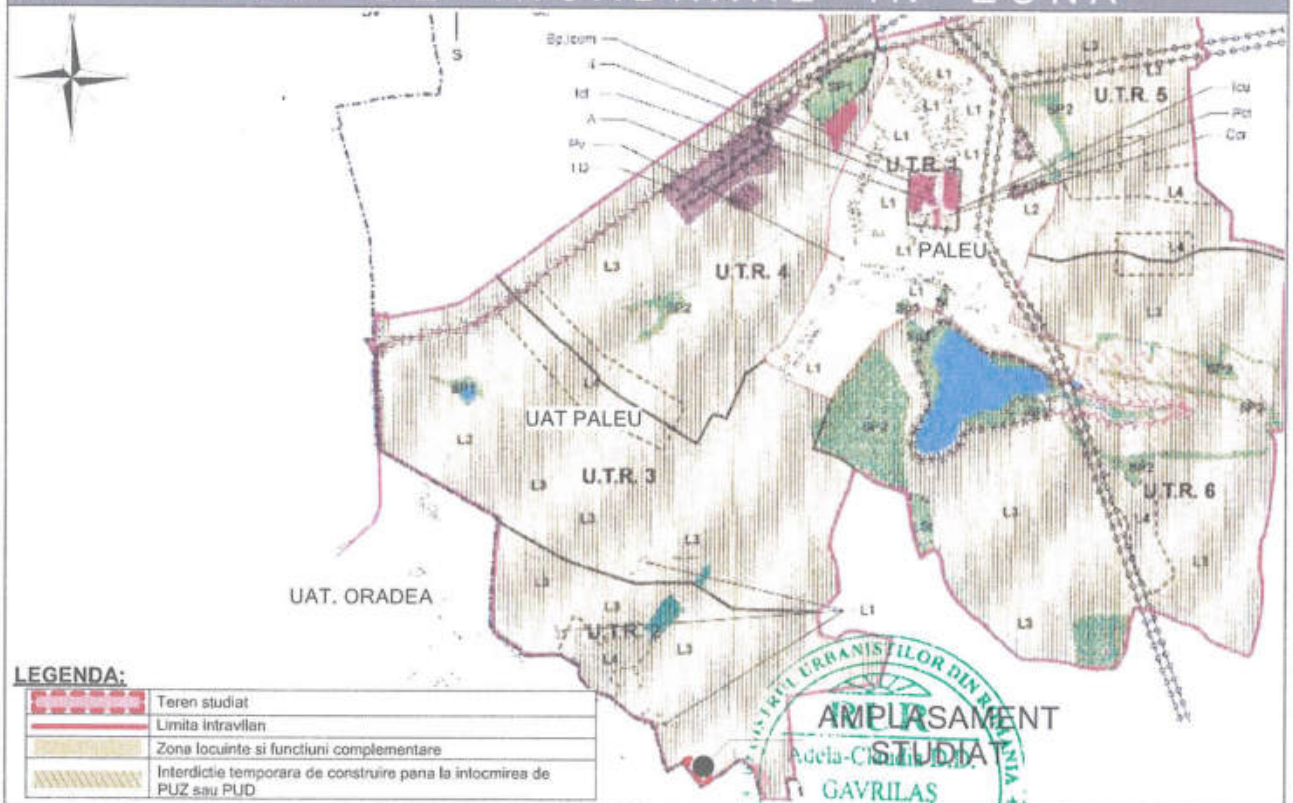
HATHAZI KRISTINA

PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

INCADRARE IN ZONA / PUG



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDA:

	Teren studiat
	Limita intravilan
	Zona locuinte si functiuni complementare
	Interdictie temporara de construire pana la intocmirea de PUZ sau PUD

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data

urbanline

SC. URBANLINE STUDIO S.R.L.
J5/679/2002 CUI 14760715
Adresa: Oradea, str. Bd.Dacia, nr.25, bl. U5, Ap. 47
E-mail: adela.marginean@yahoo.com
Tel: 0744-768.161

Coordonator: arh. Gavrilas Adela
Proiectat: arh. Gavrilas Adela
Desenat: arh.st.Spiridon Luiza

Scara: 1:10 000

Elaborat: APR. 2023

Data listarii:

Beneficiar: HATHAZI KRISTINA

Jud.Bihor, Loc. Oradea, str. Ep. Ioan Alexi, nr.31

Titlu proiect: PARCELARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

Jud.Bihor, Com. Paleu, Sat Paleu, Nr.Cad. 61712

Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA/ INCADRARE IN PUG

Proiect nr.: 175/ 2023

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U.01

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Adela-Claudia D.P. GAVRILAȘ
arhitect diplomat
D Z1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 7376 Din 23.05.23

MEMORIU DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"PUZ – PARCELARE TEREN CU NR. CAD. 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT"

COMUNA PALEU, SAT PALEU, NR.CAD. 61712, JUDETUL BIHOR

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	**PUZ** –PARCELARE TEREN CU NR. CAD. 61712 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI CREARE DRUM PUBLIC/PRIVAT.
BENEFICIAR	**MASTALERIU ADRIAN SI HATHAZI KRISTINA**
ADRESA LUCRARE	JUD.BIHOR, COMUNA PALEU, SAT PALEU, NR.CAD. 61712
PROIECTANT GENERAL	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
COORONATOR	ARH. GAVRILAS ADELA
PROIECTAT	ARH. GAVRILAS ADELA
DESENAT	ARH. ST. SPIRIDON LUIZA
NR. PROIECT	175/2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor Mastaleriu Adrian si Hathazi Kristina, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 24 din 12.01.2023 eliberat de Consiliul Judetean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții **"PUZ –Parcelare teren nr.cad. 61712 pentru construire locuinte cu regim mic de inaltime si creare drum public/privat".**

Parcela pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. este amplasata in intravilanul localitatii Paleu, cu acces din drumul cu nr. topo. 5766 are o suprafata totala de 3 774.0 mp. Destinatia actuala a terenului : teren arabil, terenul fiind liber de constructii.

Obiectul lucrarii PUZ este parcelarea terenului cu nr.cad. 61712 pentru crearea de loturi destinate locuintelor, loturi cu functiunea de : - L 1 – locuinte individuale si reglementarea drumului public din care se face accesul, inclusiv trecerea din proprietatea privata in proprietatea publica a unei suprafete necesare pentru ca acesta sa ajunga la profilul de 12.0 m, respectiv realizarea unui drum privat.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- lotizarea terenului in vederea construirii de case cu regim mic de inaltime.
- stabilirea inidicilor tehnici.
- stabilirea limitelor de construibilitate a loturilor noi create.
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- reglementarea profilului stradal al drumului cu nr. topo. 5766.
- crearea unui drum privat pentru a facilita accesul tuturor loturilor.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul Cadru al P.U.Z.

De asemenea s-a avut în vedere P.U.G. PALEU.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Paleu, Comuna Paleu, Judetul Bihor si e amplasat in zona limitrofa a localitatii, in partea de sud.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. PALEU:

În conformitate cu prevederile PUG Paleu şi CU **nr. 24 / 12.01.2023**, terenul e situat în UTR 2 Paleu, inafara ariei perimetrelor de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu sau in zonele de protectie ale drumului judetean sau national.

Destinaţia terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate este de:

L – Locuinte, cu subzona functionala L3 – zona propusa de locuinte unifamiliale, izolate, cu trama stradala neconstituita pe baza de P.U.Z.

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Paleu.

Investiţia propusă de beneficiari se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

	POT existent	CUT existent
Nr. Cad. 61712	0%	0

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Paleu.

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. şi a stabilirii limitei de proprietate precum şi a eventualelor diferenţe de nivel;

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

– S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 24 / 12.01.2023.

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei: nu este cazul.

CAP. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Parcela studiata e amplasata in partea de sud a localitatii Paleu, in zona periferica.

Accesul la parcela cu nr.cad. 61712 se realizeaza pe latura de sud, din drumul cu nr. topo. 5766, cu un profil stradal variabil intre 4.64 m – 18.60 m.

Pe terenul studiat cu nr.cad. 61712 la ora actuala nu exista constructii.

Terenul e amplasat in zona de locuinte, conform PUG Paleu.

Zona studiata se învecinează la:

La Nord - Vest – Terenuri in prop. privata (nr. cad. 61711)
La Nord - Est – Terenuri in prop. privata (nr. topo. 1229)
La Sud - Est – Drum public (nr. topo. 5766) – UAT Oradea
La Sud - Vest – Teren in prop. privata (nr.cad. 197253) -UAT Oradea

2.2. SITUATIA PROPUSA

Se propune pastrarea zonificarii terenului, si reglementarea profilelor stradale, astfel incat toate loturile noi create sa aiba acces din drumuri cu profile de 7.0 m, respectiv 12.0 m.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate.

Terenul va fi parcelate in 6 loturi, 4 destinate locuirii individuale, iar 2 destinate drumurilor de acces, si anume LOT 5, in suprafata de 696 mp, destinat realizarii unui drum privat, respectiv LOT 6 cu suprafata de 17 mp, destinat largirii profilului stradal al drumului cu nr. topo. 5766.

Utilizari propuse : locuinte individuale.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto si pietonal la loturile 1 - 4 se va realiza prin intermediul drumului privat propus.

Se propune dezmembrarea unui lot cu o suprafata de 696 mp in vederea crearii unui drum privat cu profil de 7.0 m (LOT 5) si reglementarea drumului cu nr. topo 5766 la un profil stradal de 12.0 m, lotul respectiv (LOT 6, cu suprafata de 17 mp) trecand din proprietatea privata in proprietatea publica a Comunei Paleu.

Imprejmuirea fiecarei parcele se va realiza pe noile limite de proprietate.

2.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. ZONA PENTRU LOCUINTE L3	= 3 744.00 MP	100.00 %
S. TEREN IN PROP.PUBICA A COM.PALEU PT CREARE DRUMURI PUBLICE	= 0.00 MP	0.00 %
S.TOTAL TEREN	**= 3 774.00 MP**	**100.00 %**

. BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. ZONA PENTRU LOCUINTE L1	= 3 061.00 MP	81.11 %
S. TEREN IN PROP.PUBICA A COM.SANMARTIN PT CREARE DRUMURI PUBLICE	= 17.00 MP	0.45 %
S. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PRIVATA	= 696.00 MP	18.44%
S.TOTAL TEREN	**= 3 774.00 MP**	**100.00 %**

SUPRAFETE LOTURI NOI PROPUSE:

Lot 1 S= 760.00 mp
Lot 2 S= 760.00 mp
Lot 3 S= 760.00 mp
Lot 4 S= 781.00 mp
Lot 5 S= 696.00 mp – drum privat
Lot 6 S= 17.00 mp – drum public

Lotul 6 e propus pentru transfer de proprietate din proprietatea privata in proprietatea publica a Comunei Paleu, pentru reglementarea profilului stradal al drumului cu nr. topo. 5766, astfel incat aceasta sa ajunga la un profil stradal de 12.0 m latime.

REGIM TEHNIC PROPUS L1 – locuinte individuale cu regim mic de inaltime

Utilizari admise : Locuinte individuale
Suprafata minima lot : 700 mp
Front la strada mimin : 12.0 m
Retrageri aliniament: minim 3.00 m la corp principal
Retragere spate : Corp principal : minim 6.0 m
Corp secundar : conf. Cod Civil.
Retragere laterale: Corp pricipal : minim 2.0 m, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2019 cu modificari in 2018
Corp secundar : conform Cod Civil.

Regim de inaltime: Corp principal : S/D+P+1E+M
Corp secundar : (S/D)+P
H.maxim coama / cel mai inalt punct al cladirii principale : 12.0 m
H.maxim coama / cel mai inalt punct al cladirii secundare : 3.50 m
H maxim cornisa / aticul ultimului nivel : 8.0 m.
Spatii verzi: min 40 % din suprafata terenunlui / parcelei
P.O.T : 40 %
C.U.T. 1.2
Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela : 80 mp, pentru spatii inchise si acoperite.
Parcaje: retragere minim 6,0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism
Pentru retragerile laterale care nu respecta Codul Civil, beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie Acordul notarial legalizat al vecinului direct afectat.

Corpul principal se va amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz):
Nu este cazul
Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:
Scurgerea apelor pluviale se va realiza in rigolele amplasate pe terenuri si dirijate in rigolele amplasate de-a lungul drumurilor create.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):
Incalzire:
Cladirea va fi incalzita pe centrale termice proprii.
Alimentare cu apa:
Se propune extinderea retelei din zona de-a lungul drumului privat nou creat si racordarea tuturor loturilor noi propuse.
Canalizarea:
Se propune extinderea retelei de canalizare din zona de-a lungul drumului privat nou creat si racordatea tuturor loturilor noi propuse.
Racord electric:
Cladirile propuse vor fi racordate la reteaua de energie electrica propusa spre extindere de-a lungul drumului privat nou create.

2.4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor de urbanism elaborate in precedent, terenul studiat face parte din intravilanul localitatii Paleu, zona functionala propusa prin PUZ este:
L1 – locuinte individuale
Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:
POT maxim 40% si CUT maxim 1.2
Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural, avand in vedere specificul progrmamului propus.

2.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prezenta documentatie se intocmeste pentru parcelarea terenurilor pentru locuinte, reglementarea functionala a parcelelor din punct de vedere a zonificarii functionale, acordand destinatia locuinte cu regim mic de inaltime, reglementarea profilelor stradale noi create la 7.0 m, respectiv reglementarea profilului stradal al drumului cu nr. topo. 5766 la 12.0 m si stabilirea retragerilor fata de limitele terenului.

Constructiile vor respecta toate normativele in vogoare, parcelele invecinate nu vor fi afectate de investitia propusa.

2.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE:

Propunerea facuta se refera la parcela din localitatea Paleu, nr.cad. 61712, teren in proprietate privata, in consecinta costurile de amenajare a loturilor destinate locuirii si serviciilor vor fi suportate de investitorii privati. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: extindere retea de apa existenta
- canalizare: extindere retea de canalizare existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.

Intocmit,
Arh. Gavrilas Adela