ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 19 din 28.02.2025

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU REGLEMENTARE PARCELE NR. C.F CAD 54716 52752 51933 51934 51935 51936 51937 51938 51939 51940 51941 51943 51945 56094 51946 51948 51947 51949 56093 56092 56091 56090 56089 56088 56087 56086 56097 52589 55230 55228 55234 55235 55236 55237 55240 55242, CA ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME,
documentatie inaintata de beneficiar Budai Janos

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.16438 din 11.12.2024, referatul de aprobare nr. 2448 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2449 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 16438 din 28.11.2024 adresata de dl Budai Janos, pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PENTRU REGLEMENTARE PARCELE NR. C.F CAD 54716 52752 51933 51934 51935 51936 51937 51938 51939 51940 51941 51943 51945 56094 51946 51948 51947 51949 56093 56092 56091 56090 56089 56088 56087 56086 56097 52589 55230 55228 55234 55235 55236 55237 55240 55242, CA ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 16438/23.12.2024 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului „INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU REGLEMENTARE PARCELE NR. C.F CAD 54716 52752 51933 51934 51935 51936 51937 51938 51939 51940 51941 51943 51945 56094 51946 51948 51947 51949 56093 56092 56091 56090 56089 56088 56087 56086 56097 52589 55230 55228 55234 55235 55236 55237 55240 55242, CA ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME”

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 12 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă” si 0 voturi „abținere”
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă **INTENTIA DE ELABORARE P.U.Z. – PENTRU REGLEMENTARE PARCELE NR. C.F CAD 54716 52752 51933 51934 51935 51936 51937 51938 51939 51940 51941 51943 51945 56094 51946 51948 51947 51949 56093 56092 56091 56090 56089 56088 56087 56086 56097 52589 55230 55228 55234 55235 55236 55237 55240 55242, CA ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME,conform planșei U4** în felul următor:

Reglementari:

Terenul este situat in intravilanul comunei Paleu sat Saldabagiu de Munte- UTR 3, L3 - zona propusa de locuinte unifamiliale izolate cu trama stradala neconstituita pe baza de PUZ.
Regim maxim admis: 3 nivele (S/D+P+1E/M)
Se permit cladiri cu functiuni complementare pe baza de PUD sau PUZ
Suprafata minima a lotului 500 mp
Front la strada min. 14 m
POT-max 25%
CUT-max 0,75%

Retragere strada: min. 6,00, retrageri laterale - in total 6 m, pe o latura min. 2,00 m, retragere spate min. 9,00 m.
Parcaj obligatoriu pe lot min. 1 loc/ locuinta.
Conform HCL 18/10.02.2020 completata cu HCL nr. 33/2021, se va respecta latimea minima a drumului de 9,00 m.

-**REGLEMENTARI PROPUSE:**
-POT propus: 25%
-CUT propus: 0,75%

-**RETRAGERI PROPUSE:**

LOT: 1, 14, 17
-retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 12,00 m): min. 6,00 m
-retragere fata de aliniamentul stradal (PROFIL DE 9,00 m): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale: min. 3,00 m

LOT: 6, 7, 8, 9, 21, 22, 23, 24, 25
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 6,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale: min. 3,00 m

LOT: 5
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale est : min. 7,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale vest: min. 3,00 m

LOT: 3, 10, 12
- retragere fata de aliniamentul stradal (nord) : min. 6,00 m
- retragere fata de aliniamentul stradal (est): min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale: min. 3,00 m

LOT: 2, 11, 13
-retragere fata de aliniamentul stradal (sud): min. 6,00 m
- retragere fata de aliniamentul stradal (est): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale: min. 3,00 m

LOT: 15
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale (vest): min. 6,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale (est): min. 3,00 m

LOT: 16
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale (vest): min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale (est): min. 6,00 m

LOT: 18, 19, 20, 21
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
- retragere fata de limita de proprietate laterale (NORD): min. 6,00 m

LOT: 4
-retragere fata de aliniamentul stradal (drum public): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate posterioara: min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale (NORDICA): min. 3,00 m
-retragere fata de limita de proprietate laterale (SUDICA): min. 6,00 m

Pentru toate situaţiile:

- Cladirile de tip anexa (filigorie, depozit unelte etc.) se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, retragerile acestor tip de cladiri vor respecta prevederile codului civil.- Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
- Prin obtinerea acordul vecinilor direct afectati, se poate admite amplasarea cladirilor de locuit mai aproapre de limita de proprietate sau chiar pe limita de proprietate

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS:
- S/D + P + 1E / M
(semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, M - mansardă)

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:
Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje: - Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:
Utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente, alimentarea cu energie electrica de la retea.
Alimentarea cu apa potabila de la put forat.
Apele uzate menajere vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:
Minim 20% din suprafata loturilor cu functiunea de locuire vor fi organizate ca spaţii verzi.

ÎMPREJMUIRI:
Imprejmuirile se vor realiza doar pe terenul aflat in proprietate fara a afecta proprietatile vecine, se admite amplasarea inclusiv pe limita de proprietate.
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Categorii de costuri ce vor fi suportate
Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.
Parcela nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Se propune extinderea reţelelor de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA conform avizelor gestionarilor acestora. Apa potabila va fi asigurat prin put forat, apele menajere uzate vor fi colectate individual in bazine vidanjabile.
În funcţie de avizele primite şi de strategia de extindere a gestionarilor de reţele se va adopta soluţia optimă.
Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiar şi este dublată de măsurători realizate pe teren.

-ORGANIZAREA CĂILOR DE CIRCULAŢIE:

- se propune prelungirea drumului public existent la nord -vest cu un profil de drum de 12,00 m.
- se propune deschiderea drumului privat din vest, identificat prin nr.cad. 54870, care va avea un

profil de 9,00 m si va fi transferat domeniului public cu categoria de folosinta de drum public.

Totodata, prin prezenta documentatie de urbanism se vor reorganiza parcelele existente majoritatea fara acces la drum public, astfel se propune crearea unei retele de drum public cu profil de 9,00 m, care va asigura conexia si cu drumul preconizat in partea de sud, in vecinatatea zonei de studiu a prezentei documentatii

Mentionam ca, segmentul de drum propus cu latime de 4,50m, are rol local si este pregatit pentru o etapa viitoare de urbainzare cand impreuna cu parcela vecina din nord, identificata prin cf. nr. 54715 sa constitue drum public cu profil de 9,00 m.

-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. Faţadele 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 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 și arbusti pentru a crea o bariera verde.
-Alimentarea cu energie electrică, apă se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor 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 sudiere 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;
-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.

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

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:

- Instituția Prefectului-Județul Bihor;
- Beneficiarul PUZ-ului prin grija Compartimentului Urbanism.
- Compartimentului Urbanism
- Afişare pe site-ul propriu
- La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ERBAȘU MIHAELA-CARMEN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.19/28.02.2025

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	28.02.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	28.02.2025	
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."