ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 23 din 28.02.2025

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. –CĂMIN PENTRU PERSOANELE VÂRSTNICE ȘI BUCĂTĂRIE în comuna Paleu, sat Paleu, nr. Cad 62916, documentație înaintată de beneficiar Malita Ioana-Ramona

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.13667 din 23.01.2025, referatul de aprobare nr. 2435 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2436 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 13667 din 15.10.2024 adresata de dna Malita Ioana-Ramona pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-CĂMIN PENTRU PERSOANELE VÂRSTNICE ȘI BUCĂTĂRIE în comuna Paleu, sat Paleu, nr. Cad 62916

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 13667/12.11.2024 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. –CĂMIN PENTRU PERSOANELE VÂRSTNICE ȘI BUCĂTĂRIE în comuna Paleu, sat Paleu, nr. Cad 62916"

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 ulterioare

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. – CĂMIN PENTRU PERSOANELE VÂRSTNICE ȘI BUCĂTĂRIE în comuna Paleu, sat Paleu, nr. Cad 62916, conform plansei U4 în** felul următor:

1.Date generale:

La solicitarea beneficiarului s-a intocmit prezenta documentatie care cuprinde lucrarile de amplasare a unei cladiri care va avea destinatie de camin pentru persoane varstnice cu bucatarie.

2.Amplasament :

Terenul studiat cu suprafata totala de 1119mp, este in proprietatea lui Malita Ioana Ramona si va fi utilizat de catre Asociatia casa Mariei – printr-un drept de superficie, pentru o perioada de 99 ani.

Terenul are acces la drum public – nr. cad, 62339, proprietate publica comuna Paleu – spre partea sudica.

Terenul este in intravilan.

3.Date de tema si rezolvari functionale;

Proiectul are ca scop amplasarea constructiei care va deservi casa de batrani.

Pe strada din care se face accesul la parcela, exista urmatoarele retele:

-retea de alimentare cu gaze naturale

-retea de alimentare cu apa

-retea de alimentare cu energie electrica.
Drumul de acces este pietruit

Conditii de construibilitate in zona studiata:

Terenul este amplasat in intravilan, pe teritoriul administartiv al loc. Paleu.
Destinatie propusa prin PUG – L4- zona de locuinte izolate
terenul este situat in UTR 3 Paleu, in subzona L4.
-zona a facut obiectul unui PUZ, aprobat prin HCL 12/2011 si aviz CJUAT 46/2009, conditiile de construibilitate ale zonei sunt:

-POT max 35%, CUT max 0.9,
- regim de inaltime S+P+E(M)
-S parcela min. 490mp
-regim de aliniere min 4.50m de la limita trotuarului drumului creat;
-retrageri laterale si spate cu respectarea Codului Civil.

Justificarea si oportunitatea unei astfel de investitii in aceasta zona este evidentiata prin:
Necesitatea si oportunitatea investitiei este determinata de:

- amplasarea functiunilor in acesata zona este oportuna, zona fiind destinata locuintelor. – conform alin 2 art 18 rig RGU 525/1996, republicat, caminele de batrani sunt functiuni aferente locuirii:

*În sensul prezentului regulament, **prin funcțiuni de locuire se înțelege:** locuințe, case de vacanta şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanenta sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: **cămine pentru bătrâni** , cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoana*.

Se vor amplasa aici **constructii cu destinatie camin pentru batrani (persoane varstnice) si functiunile anexe aferente acestora**

Se au in vedere, de asemenea, aspectele legate de protectia mediului,

Spatii plantate - acestea vor ocupa un minim de 10% din suprafata unei parcele.
Parcajele sau garajele vor fi amplasate in interiorul parcelelor. conf. regulament de urbanism.
Pe parcela alaturata cu nr cad. 59958 – aflata in proprietatea beneficiarului, se vor amenaja 9 locuri de parcare aferente acestei functiuni, iar restul terenului se va amenaja cu saptii verzi, cu covoare de iarba si vegetatie medie si inalta, care sa asigure un confort ridicat pentru utilizatorii acestui spatiu..

4. Suprafete si indici caracteristici:

- UTILIZARI PERMISE

-Camin pentru persoane varstnice (camin de batrani), camine de nefamililisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier.
-Spatii de cazare permanenta, locuinte colective
-Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri,
-platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

- CARACTERISTICILE PARCELELOR – parcela existenta
  Sa aiba front la strada;
  Front la strada 41,16ml
  Suprafata parcelei este de 1119mp
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
  - se va respecta aliniamentul existent – min 4.50m
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
  - la limitele de proprietate laterale si posterioare, distanta minima va fi de min 4.00ml
  Anexele vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil

Se vor respecta cumulativ prevederile OMS 119/2014 privind insorirea incaperilor de locuit
Zonele dinspre strada/retragerea fata de aliniament vor fi tratate ca si gradini de fatada, organizare cu spatii verzi cu vegetaie plantata.

- CIRCULATII SI ACCESE

Accesul la parcela se va face din drumul public – nr. cad, 62339, proprietate publica comuna Paleu – spre partea sudica.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei dar sip e parcela alaturata aflata tot in proprietatea beneficiarului – cad. 59958

Se vor amenaja 9locuri de parcare

- INALTIMEA ADMISA MAXIMA

regim de inaltime locuire S/D+P+1+M sau S/D+P+1+R, - 3 nivele supraterane (R = nivel retras)

- ASPECTUL exterior al cladirilor

Volumetria cladirilor va fi echilibrată, specifică programului. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60^o , sau cu terasă.
Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

- ECHIPARE EDILITARA

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice existente in comuna, acolo unde nu exista retele publice de utilitati, ele se vor rezolva in sistem individual (fosa septica si put forat) urmand ca dupa extinderea utilitatilor, consumatorii sa se branseze la acestea.
Parcela va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine

-parcela se va bransa la retelele existente, iar canalizarea se va rezolva in sistem individual: bazin vidanjabil etans subteran amplasate cu respectarea normelor OMS 119/2014 cu modificarile din 2018 - pana la extinderea retelei de canalizare.

- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim 35%,
Cut maxim- 0,9

- Imprejmuirea terenului va avea o inaltime maxima de 2m.
- Pe partile laterale si posterioare, imprejmuirea va fi amplasata cu fundatiile retrase la min 5.5cm de limita de proprietate pentru a nu deranja vecinatatile

5. Utilitati:

Pe strada din care se face accesul la parcela, exista urmatoarele retele:

-retea de alimentare cu gaze naturale
-retea de alimentare cu apa
-retea de alimentare cu energie electrica.

-parcela se va bransa la retelele existente, iar canalizarea se va rezolva in sistem individual: bazin vidanjabil etans subteran amplasate cu respectarea normelor OMS 119/2014 cu modificarile din 2018 - pana la extinderea retelei de canalizare.

-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 spaţiile 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.

-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 rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ 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 sudiere a solutiilor de energie alternativă.
-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil și O.M.S.-119/2014, înafara zonei de implementare având o suprafată maxima de 40mp și un regim de înălțime P, unde H. maxim este de 3.00m la cormișă.
-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.
-Solicitare modificare acord notarial pentru terenul cu nr. Cad. 59958 privind folosinta de catre asociatia „CASA MARIEI ''a locurilor de parcare si permitere / folosinta zona verde ca loc de plimbare relaxare pentru batranii cazati in camin pe toata durata existentei acestei functiuni propuse, fara posibilitate de renuntare unilaterala a acestui acord.
-Solicitare acord notarial pentru functiune vecini direct afectati.
-INALTIMEA ADMISA MAXIMA regim de inaltime locuire S/D+P+1E+M

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.23/28.02.2025

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."