# ROMANIA
# JUDEȚUL BIHOR
# COMUNA PALEU
# CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 25 din 28.02.2025**

**privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, documentatie inaintata de beneficiar Molnar Iuliu**

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.15505 din 21.11.2024, referatul de aprobare nr. 2444 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2445 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 15505 din 19.11.2024 adresata de dl Molnar Iuliu pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. - PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 15505/23.12.2024 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875"

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. – PARCELARE (TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE) în judetul Bihor, comuna PALEU, satul PALEU, nr. Cad 62875, conform plansei U4 î**n felul următor:

**1. NUMAR PARCELE REZULTATE ÎN URMA P.U.Z. :**

Se doreste reglementarea urbanistica pentru 28 de parcele pentru locuinte izolate și/sau cuplate și 1 parcela pentru drum, reglementare acces pe latura S-Estica și pe latura N-Vestica.

**2. REGLEMENTARI PROPUSE PRIN DOCUMENTAȚIA P.U.Z.:**

- Utilizări premise construcție locuinte izolate si/sau cuplate
- Utilizări permise cu condiții: unităţi comerciale şi servicii, complementare functiunii de locuinte - doar pe bază de P.U.D. sau P.U.Z. - care prin studii urbanistice necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact (daca este cazul), aprobari de la autoritățile competente.
- Utilizări interzise:
- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer şi apă, unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- Înălţimea construcţiilor Regimul de înălțime maxim propus este de 3 nivele: S(D)+P+1E(M).
- Front la stradă- min. 15,15 m (mai este o parcele cu front de 17, 52 m, restul parcelelor au front peste 19,50 m);
- POT maxim-35%;
- CUT maxim-0,80;

- Retragere constructiilor principale fata de strazile situate/propuse la Sud-Est si Nord- Vest - min. 6,00 m de la aliniamentul propus, respectiv la 10,50 m din axul celor 2 strazi; aliniamentul fiind stabilit la 4,50 m din axul celor 2 strazi;
- Anexele P (garaj) pot fi amplasate la limita de proprietate inspre strada (retragere 0,00 m);
- Retragere constructiilor principale fata de strada nou creata - min. 3,00 m de la aliniament propus, respectiv la 7,50 m din axul strazii nou propuse; aliniamentul fiind stabilit la 4,50 m din axul strazii nou propuse;
- Anexele P (garaj) pot fi amplasate la limita de proprietate inspre strada (retragere 0,00 m) - este propusa o retragere de la aliniament de minim 3,00 m deoarece frontul a 26 de parcele din cele 28 de parcele propuse este generos, minim 19,50 mp;
- Retrageri laterale- minim 2,00 m pentru parcelele 2-12 si 16-28 pentru construcția principala, iar pentru anexe (P) retragerea va respecta Codul Civil;

- Retrageri laterale - cu respectarea Codului Civil pentru parcelele 1, 13, 15 si 29 pentru constructia principala, iar pentru anexe (P) retragerea va respecta Codul Civil;
- Retragere spate- minim 9,00 m pentru cladirile principale si cu respectarea Codului Civil pentru anexe, acestea vor avea regim maxim de inaltime P;
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea OMS;
- Se permit functiuni complementare functiunii de locuire pe baza de P.U.D. sau P.U.Z.;
- Parcaj obligatoriu pe lot - minim 1 loc/locuință in interiorul parcelei, si/sau garaj inclus in constructia principala;
- Înălțime gard perimetral, amplasare imprejmuire - cu respectarea HCL Paleu.
- Zonele verzi și spațiile plantate, conform anexei din R.G.U., trebuie să fie de minim 20% din suprafața totală a terenului.

**Loturi și suprafete rezultate în propunerea P.U.Z.**

| **NR. LOT** | **SUPRAFATA** | **NR. LOT** | **SUPRAFATA** |
|---|---|---|---|
| LOT 1 | 737mp | LOT 15 | 709mp |
| LOT 2 | 728mp | LOT 17 | 709mp |
| LOT 3 | 728mp | LOT 18 | 709mp |
| LOT 4 | 728mp | LOT 19 | 709mp |
| LOT 5 | 728mp | LOT 20 | 709mp |
| LOT 6 | 728mp | LOT 21 | 709mp |
| LOT 7 | 728mp | LOT 22 | 709mp |
| LOT 8 | 728mp | LOT 23 | 709mp |
| LOT 9 | 728mp | LOT 24 | 709mp |
| LOT 10 | 728mp | LOT 25 | 709mp |
| LOT 11 | 728mp | LOT 26 | 709mp |
| LOT 12 | 728mp | LOT 27 | 709mp |
| LOT 13 | 728mp | LOT 28 | 709mp |
| LOT 14 | 3147mp | LOT 29 | 712mp |
| **TOTAL** | | **21960mp** | |

**3. ACCESELE**:

Se propune reglementarea acceselor. Accesul este dispus în frontul stradal și asigură accesul carosabil în incintă având lățimea suficientă pentru a putea intra. Prin reglementarea propusa s-a lasat teren pentru cale de acces nou formata cu latimea de 9,00 m, teren ce urmeaza a se ceda domeniului public. Proprietar asupra caii principale de acces este Comuna Paleu. Se propune a se largi drumul existent (situat la Sud-Est) la 9,00 m, in zona amplasamentului studiat, deoarece aici profilul transversal este de aprox, 4,34 m. Pe latura Nord-Vest se propune un drum nou intre parcele cu profil de 9,00 m. Strada nou creata, din care se va realiza accesul la toate parcelele, se propune cu latimea de 9,00 m. Atat largirea strazii existente cat si

drumul nou propus dinspre Nord-Vest si drumul dintre parcele se propun sa se cedeze ulterior domeniului public.

• Se vor utiliza drumurile publice si de exploatare existente.
• Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
• Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

**4. UTILITATILE:**

Pe strada Toamnei la aprox. 40 m distanta exista rețea de curent electric și rețea de apa/canal, retea de gaz și retea de cablu/ internet. Retelele se vor extinde din strada Toamnei prin drumul nou propus dinsrpe Vest și apoi de-a lungul drumului nou propus dintre parcele. Pana la extinderea retelei de canalizare, pe fiecare parcela rezultata în urma parcelarii conform prezentului P.U.Z. se vor realiza rezervoare vidanjabile etanse independente, la care se va renunța după ce va fi data în folosinta extinderea retelei de canalizare și se vor bransa obligatoriu la aceasta. Apele rezultate din ploi momentan se scurg natural spre canalul colector, pana la realizarea infrastructurii în aceasta zona a localitatii.

-In zona N-Vestica a terenului studiat, exista un PUZ aprobat cu HCL 267 din 21.12.2023, drumurile propuse in prezenta documentatie se vor corela cu PUZ-ul aprobat.

-Prin plansa de Reglementari Urbanistice 5/A, zona de implantare constructii conform reprezentarii grafice se intelege ca se poate amplasa casa conform Codului Civil pe ambele laturi, desi este specificat in regulamentul propus o retragere laterala de 2.00m pe o latura in regulamentul propus.

-Limita de implantare de la strada este de 3.00m, in acest caz se considera ca nu este rezolvata asigurarea parcajului auto in incinta, Solicitam ori modificare limita de implantare de la strada la 6.0m, ori reprezentare grafica pe fiecare parcela cu o retragere laterala pe o latura de 3.00m si pe cealalta latura aplicare Cod Civil.

**-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 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 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 aceştia 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; cu suprafata max. 40mp,**
**regim de inaltime P, cu respectarea Codului Civil.**
**-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.**
**-Locuri de parcare în cazul funcțiunilor rezidențiale: minim 1 pe terenul propiu în cazul caselor cu suprafața utilă de până la 150 mp și minim 2 locuri pe terenul propiu în cazul caselor cu suprafața utilă de peste 150 mp.**
**-In zona N-Vestica a terenului studiat, exista un PUZ aprobat cu HCL 267 din 21.12.2023, drumurile propuse in prezenta documentatie se vor corela cu PUZ-ul aprobat.**

**-Prin plansa de Reglementari Urbanistice 5/A, zona de implantare constructii conform reprezentarii grafice se intelege ca se poate amplasa casa conform Codului Civil pe ambele laturi, desi este specificat in regulamentul propus o retragere laterala de 2.00m pe o latura in regulamentul propus.**
**-Limita de implantare de la strada este de 3.00m, in acest caz se considera ca nu este rezolvata asigurarea parcajului auto in incinta, Solicitam ori modificare limita de implantare de la strada la 6.0m, ori reprezentare grafica pe fiecare parcela cu o retragere laterala pe o latura de 3.00m si pe cealalta latura aplicare Cod Civil.**

**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.25/28.02.2025**

| 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."