ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 27 din 28.02.2025

privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152, documentatie inaintata de beneficiar Rad Carmen

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.18388 din 03.01.2025, referatul de aprobare nr. 2437 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2438 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 18388 din 31.12.2024 adresata de dna Rad Carmen pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ-MODIFICARE FUNCȚIUNE - PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 18388/30.01.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152"

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 AMPLASARE LOCUINTE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 63045, 54152,conform plansei U4** în felul următor:
Consiliul Local stabilește următoarea modificare:
-deschidere drum interior cu corelarea planșei de circulație și retragere din LOT 18 conform PUG-ului comunei Paleu

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

Se doreste reglementarea urbanistica pentru 19 loturi din care 18 loturi pentru construire locuinte individuale si/sau cuplate, insiruite, precum și 1 lot destinat cailor de acces.Perimetrul studiat va prelua caracteristicile UTR 4- zona L2 și se va constitui subzona locuinte individuale si/ sau cuplate, insiruite cu functiuni complementare.

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

- Utilizări premise loturile propuse pentru construcția de locuinte individuale sisau cuplate, insiruite vor avea urmatoarele caracteristici:

- **suprafața minima de lot propusa va fi de 500,0mp**
- **front stradal propus va fi de minim 14,0 metri**

- limita de implantare a constructiilor va avea urmatoarele caracteristici:

- retragere front stradal minim 4,50 metri de la aliniamentul cu strada propusa care va avea profil de 9.00m și retragere front stradal minim 6,00 metri pentru lotul care va avea aliniament la strada Izvorului.

- retragerile laterale se vor face cu respectarea Codului Civil și minim 2,00 metri dreapta și stânga pentru loturile numerotate cu 1 și 18.

- retragerea spate va fi de minim 6,00m pentru toate tipurile de loturi

- regimul de înălțime maxim admis va fi S+PE/M.

- POT maxim va putea ajunge la 25% iar CUT maxim la 0,75.

- Pentru lotul 19 cu functiunea de drum se vor aplica urmatoarele prevederi:

- profil drum nou propus va fi de 9,00m

- lotul are o suprafața totala de 3158,00mp ce se va dona în domeniul public și va prelua functiunea de drum public.

- acest lot se compune din terenul propus pentru aducerea la profil de 12.00 metri a strazii Izvorului în dreptul parcelei studiate precum și terenul necesar pentru crearea drumului nou propus cu profil de 9.00metri.

Prevederi:

- pentru spatii verzi se va aloca minim de 30- 45% din incintele rezultate

- se va amenaja un loc de parcare pe fiecare lot în partea de locuinte individuale, iar la celelalte tipuri de locuinte, minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

- pentru parcari și alei carosabile se va aloca suprafata de 20% din totalul terenului.

- pentru alei pietonale și platforme depozitare deseuri de va aloca suprafața de 10% din totalul terenului.

- se va respecta limita de protecția la liziera pădurii de 50,00 metri , zona în care constructiile vor fi edificate conform Codului Silvic, legea 46 din 2008.

- se vor respecta prevederile Codului Civil.

- referitor la finisajele constructiilor propuse, subliniem ca acestea vor avea un nivel calitativ ridicat.

3. ACCESELE:

Se propune reglementarea acceselor. Accesul este dispus în frontul stradal şi 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.

-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.

-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, 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.

-Solicitare intocmire ridicare topografica.

-Conform adresei ISU Crisana, înregistrată la primaria Paleu cu nr 4735 din 02.07.2018 reiese faptul ca localitățile Paleu, Cetariu, Sârbi și Spinuș, situate în treimea nord vestică a judetului, sunt predispuse cu posibilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonelor de deal.

- Datorită reclamatiilor inregistrate la Primaria Paleu şi la ISC- BIHOR privind alunecari de teren în zona SOLICITAM REALIZAREA DE EXPERTIZA GEOTEHNICA.

-Solicitare realizare sectiune prin teren și stabilire panta acces auto, stabilire pozitionare case pe parcele și sistematizare/ rezolvare scurgere ape meteorice.

-Solicitare defalcare în LOT a suprafetei necesare pentru renuntare la dreptul de proprietate în vederea reglementarii drumului cu nr. Cad 60649- str. Izvorului.

-Prin plansa de Reglementari Urbanistice U/03, 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 stânga dreapta pt loturile 1-18 din regulamentul propus.

-Solicitare deschidere drum pe latura Nordica – conform plansa 3.2b CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, U- 11, conform P.U.G. IN VIGOARE.

-Strada Izvorului se regelementeaza la un profil transversal de 12.00m cu transfer de proprietate către domeniul public

-Drumul interior nou creat se reglementeaza la un profil transversal de 9.00m și va fi prevăzut ca drum privat.

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
- Afișare 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.27/28.02.2025

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."