ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 75 din 30.04.2025

privind aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI PARCELARE/ALIPIRE TERENURI PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE. comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF/CAD- 60396, 60835, 60645, 61601, 61600, documentație inaintata de beneficiar Isai Traian

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.2341 din 25.02.2025, referatul de aprobare nr. 4920 din 27.03.2025 și proiectul de hotărâre nr. 4921 din 27.03.2025

Văzând cererea cu nr. 2341 din 20.02.2025 adresata de dl Isai Traian pentru aprobarea P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI PARCELARE/ALIPIRE TERENURI PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE în comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF/CAD- 60396, 60835, 60645, 61601, 61600

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 4922/27.03.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "APROBARE P.U.Z. –REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI PARCELARE/ALIPIRE TERENURI PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE în comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF/CAD- 60396, 60835, 60645, 61601, 61600"

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 10 voturi „pentru", 1 vot „împotrivă"(dl Pantea Ovidiu) si 0 voturi „abținere" din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă **P.U.Z. -REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI PARCELARE/ALIPIRE TERENURI PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE în comuna Paleu, satul Paleu, identificat prin CF/CAD- 60396, 60835, 60645, 61601, 61600** în felul următor:

Prezenta documentatie de urbanism propune spre aprobare reglementarea terenulurilor pentru locuinte, institutii si servicii, nr.cad. 61601 (9.000mp), nr. cad. 61600 (3.959 mp), nr. cad. 60645 (6.000 mp), nr. cad. 60396 (576 mp), si nr. cad. 60835 (1.718 mp), terenuri in suprafata totala de 21.253 mp; in corelatie cu zonele limitrofe existente. Terenul identificat cu nr. Cad. 60835 se va alipi terenurile invecinate conform plansei UO3 REGLEMENTARI URBANISTICE.Accesul la LOT 1, LOT 3 se va realiza prin drumul existent DJ767F, iar accesul la terenul identificat cu nr. Cad. 6039, se va reali za din drumul DJ767F, cu drept de servitute de trecere atat auto cat si pietonal. Accesul la LOT-ul 2 se v a realiza prin drumul public existent identificat cu nr. Cad. 50314.

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se condiții

le prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Paleu aflat in viguare, dar si a Planului Urbanistic General aflat in faza de aprobare, dar si cerintele temei de proiectare elaborate de catre beneficiari.

Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor existente in zona. Elementele de regulament prezentate sub forma de prescriptii in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obtineri autorizatiei de construire. Planul Urbanistic Zonal odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Paleu pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

2.REGLEMENTARI :

REGLEMENTARI PROPUSE: LOT 2. LOT 3 SI NR. CAD 60396:

Utilizări admise: Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau bifamiliale cu max. 2 unitati locative anexele acestora: garaje, filigori, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare

•Retrageri pentru LOT 2 (din 61601 si 60835) S.cca. =5601 m² si Retrageri pentru LOT 3 (din 60645, 61600 si 60835) S.cca.= 10502 m²:

-Retragere front stradal: min. 6,00 m

- Retragere posterioara: min. 6.00 m
- Retrageri laterale stanga, dreapta: min. 2.00 m;

•Retrageri pentru nr. cad. 60396:

-Retragere front stradal (LOT3): min. 3.00 m
- Retragere spate: respectarea Codului Civil si OMS 536
- Retrageri laterale: respectarea Codului Civil si OMS 536
- Retragerile vor respecta Codul Civil si O.M.S.119/2014
- Suprafata minimă a unui lot este de 700 m²
- Regim de inaltime: max. S(D)+P+1E(M)
- P.O.T.: max.35%
- C.U.T.: max.0.9
- Alipirea parcelor este permisa doar daca nu se fac modificari la accese si la reglementarile propuse având regim de inaltime P, unde H.maxim este de 3.00 m la cornisa;
- Anexele se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si O.M.S. 119/2014, în afara zonei de implantare
- Imprejmuirea terenului cu H.max -2,00 m, cu respectarea H.C.L, nr. 48 din 30.03.2021 si respectarea zonei de implantare fata de DJ-767F (12 m din axul DJ767F)
- Spatii verzi: min. 10% din suprafata totala a terenului
- Parcarile se vor realiza in interiorul incintei, conform anexei 5 din HG 525/1996;

Se impune o retragere min. 6.00 m intre zona de servicii propusa si terenurile cu functiune de locuire existente, prin creerea unei zone tampon, perdea verde.

- Se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal pentru terenul identificate cu nr. CF/CAD 60396.

REGLEMENTARI PROPUSE:LOT 1:

Utilizari admise LOT 1:

Institutii si servicii publice: Functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamânt cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de turism, functiuni sportive, functiuni tertiare, spatii publice, etc.

-Serviciile din categoria atelierelor de întretinere auto, spalatoriile, garajele, parcajele si depozitele trebuie safie dispuse la o distanta de cel pupin 15 m de fatadele locuintelor si trebuie sa aiba un program de functionare limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur.

-La constructiile pentru comert si prestari: 40% ocupat de constructii, 60% teren amenajat (zona verde, accese, alei, parcari, zone pentru spatii tehnico-edilitare, zona verde de protectie).

Retrageri pentru LOT 1 (din 61601 si 60835) S.cca. = 4574 m²:

- Retragere front stradal: min. 6,00 m, respectiv min. 12,00 m din ax DJ767F
- Retragere posterioara: min. 6,00 m, min. 6.00m perdea verde, fata de zona de locuire
- Retrageri laterale stanga, dreapta: min. 2.00 m. dar min. 6.00m perdea verde, fata de zona de locuire

- Regim de inaltime: S(D)+P+E(M)- ultimul etaj poate avea o retragere fata de planul fatadei;
- H. coama maxim: 12,00 m
- P.O.T.: max.50%
- C.U.T.: max.3.2
- Alipirea parcelor este permisa doar daca nu se fac modificari la accese si la reglementarile propuse.
- Amplasarea anexelor gospodaresti este posibila si in afara ariei construibilie reglementate cu r
espectarea Codului Civil.
- Imprejmuirea cu respectarea HCL Paleu nr. 48 din 30.03.2021, strict pe proprietatea beneficiarului si va fi retras 12 m din axul DJ767F.
- Spatii verzi: min. 10% din suprafata totala a terenului in fasia cu latimea de 6.00 m, zona tampon, se v
or planta arbori si arbusti pentru a crea o perdea verde.
- Parcarile se vor realiza in interiorul incintei, conform anexei 5 din HG 525/ 1996;
- Se impune o retragere min. 6.00 m intre zona de servicii propusa st terenurile cu functiune de locuire existente, prin creerea unei zone tampon, perdea verde.
- Pentru servicii la faza DTAC se obtine acord notarial vecin - daca este cazul.

UTILIZARI INTERZISE:

Unitati poluatoare producatoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice.

Functiuni care solicita trafic intens, cantitati mari de transport si suprafefe mari de depozitare.

ACCESELE PROPUSE: Accesul la loturile rezultate în urma parcelari se va realiza astfel:

Lotul 1 si 3: va avea acces auto si pietonal pe latura sudica din nr. Cad 61144 DJ 767F.

Lotul 2: va avea acces auto si pietonal pe latura estica din nr. Cad 50314 - proprietatea Comunei Paleu, categoria de folosinta "DRUM". Se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal pentru terenurile identificate cu nr. CF/CAD 60396.

Adiacent DJ 767E exista o fasie cu interdictie definitiva de construire conform PUG (limita de implantare 12 m din ax).

**Capacitatile de transport admise - conform administrator drum si plasele anexate în c
adrul prezentului document.**

Pentru emiterea Autorizatiei de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25,(1)- autorizarea executarii constructilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate deadministratorul acestora.

UTILITATI PROPUSE:

Amplasamentul nu dispune de utilitãti. Alimentarea cu energie electrica, apa se va face prin extinderea retelelor stradale pe cheltuiala initiatorului de P.U.Z., canalizarea prin bazine vidanjabile pentru fiecare locuinta iar o data cu extinderea retelei de canalizarea acestia având obligatia de a se racorda la aceasta; incalzirea prin centrala proprie; telecomunicatii prin intermediul retelelor de telefonie mobila;

deseuri tip menajer si se colecteaza selectiv in pubele sau containere care se colecteaza periodic de catre o firma de salubritate

Pentru emiterea Autorizației de Construire H.G. nr. 525/1996, art.25, (1) - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurilor publice direct prin servitute.

1) Având în vedere imposibilitatea administratiei publice locale de a susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, INIȚIATORII/BENEFICIARII Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor asigura extinderea rețelelor de energie electrică, apă și canalizare pe cheltuiala proprie.

(2) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaz se va realiza prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/BENEFICIARILOR de P.U.Z. sau, alternativ, prin accesarea de fonduri din programe sau surse alternative, excluzând fondurile Primăriei Comunei Paleu.

(3) Rețelele de utilități, inclusiv drumurile balastate și compactate conform normativelor în vigoare, vor fi predate Comunei Paleu ÎNAINTE DE OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

(4) Această prevedere va fi notată în extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă studiată în cadrul PUZ-ului, sub responsabilitatea Initiatorilor / Beneficiarilor de Puz, urmand a fi preluata de Compartimentul de urbanism in fiecare Certificat de Urbanism emis pentru aceste parcele studiate.

(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială; energie electrică; drumuri balastate și compactate conform normativelor în vigoare). Finalizarea și recepționarea acestor dotări, inclusiv a drumurilor balastate și compactate, trebuie să fie finalizate INAINTE DE OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pe parcelele studiate prin PUZ.

(6) Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala INIȚIATORILOR/ BENEFICIARILOR de P.U.Z. - SAU cu posibilitate de finanțare din diverse programe sau fonduri ALTELE decât fondurile Primariei Com. Paleu, retelele vor fi predate comunei Paleu înainte de obtinerea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA.

Perioada de valabilitate al PUZ-ului este de 36 de luni.

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.
- 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.75/30.04.2025

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	30.04.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	30.04.2025	
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."