**ROMANIA**
**JUDEȚUL BIHOR**
**COMUNA PALEU**
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA nr. 18 din 28.02.2025**

**privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. – PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, documentatie inaintata de beneficiari Boldea Vasile, Boldea Florica și Dragan-Maghiar Antonia-Bianca**

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.16168 din 28.11.2025, referatul de aprobare nr. 2452 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2453 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 16168 din 26.11.2024 adresata de Boldea Vasile, Boldea Florica și Dragan-Maghiar Antonia-Bianca pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 16168/09.12.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului „INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.- PARCELARE TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte”

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 TERENURI CU NR. CAD 60183, 59581, 59578 si 54287 în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte,** conform planșei U4 în felul următor:

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

Zona studiata cuprinsa din nr.cad. 59578, 54287, 59581 si 60183 se propune a fi parcelata in 45 de Loturi din care 34 destinate locuirii, 9 destinate locuirii si serviciilor complementare, un lot destinate largirii de drumuri publice existente si crearii de drumuri noi de legatura si un lot destinat spatiilor verzi cu acces public.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele: lotizarea terenurilor si reglementarea funcţională a teritoriului studiat prin crearea a trei subzone functionale: subzona pentru locuinte, subzona mixta pentru locuinte si servicii complementare si o subzona verde in vederea amenajarii unui parc cu acces public.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de

minim 3.00, retrgerea spate minim de 6.00 m si retrageri laterale minim 2.0 m cu respectare Cod Civil si OMS 114/2014 iar pe latura opusa de minim 3.0 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata in PUZ: 33 298.00 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Comunei Paleu pentru creare profile stradale noi este de 6 545.0 mp si 2 074 mp pentru amenajarea unui parc cu acces public, in Total 8 619 mp.

Suprafata rezultata, destinata zonei de locuire si servicii rezultata: 24 679 mp, aceasta zona se propune spre lotizare in 43 loturi.

| - | **LOT** | - | **MP** |
|---|---|---|---|
| - | 1 | - | 698 |
| - | 2 - 10 | - | 700 |
| - | 11 | - | 702 |
| - | 12 - 19 | - | 700 |
| - | 20 | - | 777 |
| - | 21 - 29 | - | 700 |
| - | 30 | - | 128 |
| | 31 | | 732 |
| | 32 | | 705 |
| | 33 | | 705 |
| | 34 | | 702 |
| | 35 | | 740 |
| | 36 – 38 | | 700 |
| | 39 | | 906 |
| | 40 – 43 | | 700 |
| | 44 | | 2 075 - Parc |
| | 45 | | 6 545 - Drum |

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

**<u>REGIM TEHNIC PROPUS: L1</u>**

**Zonificare propusa: L1- LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Utilizari admise: Locuinte individuale
- Utilizari interzise: Servicii de orice fel, industrie sau depozitare.
- Suprafata minima lot: 700.00 mp
- Front la strada: minim 14.00 m
- Retragere aliniament: min. 3.00 m
- Retrageri laterale: min. 3.00 m pe latura opusa, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari in 2018, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil
- Retrageri posterioare: minim 6.00 m-corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+E+M-maxim 3 nivele consecutive
- H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
- Hmax. coamaanexe gospodaresti: 3.50 m
- Spatii verzi: minim 20 % din s. terenului
- Locuri parcare:pentru locuinte: min. 1 loc/ unitate locativa pentru servicii: se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lat, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune.
- P.O.T. 25%
- C.U.T. 0.75%
- Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela = 35 mp pentru spatii inchise si acoperite

**REGIM TEHNIC PROPUS-Spy**

**Zonificare propusa: Spv: Spatii verzi amenajate cu acces public limitat**
- Utilizari admise: Plantati inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, pergole pt. umbrire amenajari pt.joaca, odihna, echipari edilitare, piste de pit bike doar pentru biciclete
- Imprejmuire: Este permisa imprejmuirea terenului cu H.Maxim 2.00 m, obligatoriu dublat de gard viu.
dar cu limitarea accesului liber pe timpul zilei.
- P.O.T. 5%
- C.U.T 0.1%

**REGIM TEHNIC PROPUS: L1/S**

**Zonificare propusa: L1/S: LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE**
- Utilizari admise:
- Locuinte individuale
- Utilizari admise cu conditionari: Servicii complementare cu locuirea: Sediu de societati comerciale, cladire de birouri.Comert en detail: comert alimentar, comert nealimentar, comert en-detail
- Alimentatie publica: restraurant, bistro, cofetarie.
- Servicii cu acces public: servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, turism, servicii IT, salon estetica si cosmetica. masaj cosmetica, frizerie, coafor, etc.
- Functiuni de turism: vila turistica, pensiune turistica, hostel, etc
- Conditii de amplasare servicii: In cazul amplasarii de constructii pentru servicii, se va prevedea o perdea verde compacta cu vegetatie medie si inalta, cu o latime de minim 2.0 m spre zonele de locuire, atat spre loturile vecine cat si spre constructiile de locuit de pe parcela, daca este cazul.Pentru functiunile de servicii se va obtine acordul notarial de vecinatate de la vecinii direct afectati.
- Utilizari interzise: Servicii poluante si depozitare
- Suprafata minima lot: 700.00 mp
- Front la strada: minim 14.00 m
- Retragere aliniament: minim 3.00 m
- Retrageri laterale: min. 2.00 m pe o latura si min. 3.00 m pe latura opusa, cu respectare Cod Civil si OMS 119/2014 cu modificari in 2018, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire rabatata pe teren. Retragere anexe gospodaresti / corpuri secundare - conform Cod Civil
- Retrageri posterioare: minim 6.00 m-corp principal si retragere anexe gospodaresti - conform Cod Civil
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+1E+M-maxim 3.0 nivele consecutive+
- H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
- H max. coama- anexe gospodaresti: 3.50 m
- Spatii verzi: minim 20% din s. terenului
- Locuri parcare: pentru locuinte: min. 1 loc/ unitate locativa pentru servicii: se va respecta Anexa 5 la RGU, in cazul amplasarii a mai multor functiuni pe acelasi lot, nr. de parcari se vor cumula pentru fiecare functiune.
- P.O.T. 25%
- C.U.T. 0.75%
- Suprafata maxima anexe gospodaresti / parcela 35 mp pentru spatii inchise si acoperite.

**3. ACCESELE**:

Se propune constituirea a unui drum public de la nord-vest la sud-est, cu profil stradal de 9.00 m din care se va realiza acesul la loturile 2-18.

Se propune prelungirea str. Livezilor la un profil de 12.0 m, strada din care se va realiza accesul la loturile 21-30.Accesul la loturile 1, 19 si 20 se va realiza din str. Albinelor, propusa spre largire la un profil de 12.0 m. Accesul la loturile 31-38 se va realiza din prelungirea drumului public existent, cu nr.cad. 54870. Accesul la loturile 39-43 se va realiza din Str. Dealul Mare, drum public propus spre largire la un profil de 12.0 m. Toate drumurile se vor realiza in Etapa 1, astfel

ca se propune trecerea unei suprafete de 6 545.0 mp din proprietatea beneficiarilor privati in proprietatea publica a Comunei Paleu. Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot, atat pentru locuinte cat si pentru servicii.

Fiecare lot va avea asigurat un acces pietonal si un acces auto, acestea se vor realiza de pe drumul nou creat, pe latura scurta a parcelelor.

• 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:**

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumurilor noi propuse, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

**Alimentarea cu energie electrică, apă, canal, gaz se va face prin extinderea rețelelor stradale pe cheltuiala inițiatorilor/ beneficiarilor de P.U.Z.**

**-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 faţă 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, canal, gaz 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.**
**-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 propriu 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.**

**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.18/28.02.2025**

| 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."