ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 29 din 28.02.2025
privind aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPEJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 58480, 53015, documentatie inaintata de beneficiar Savin Raul Mihai

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.17904 din 23.01.2025, referatul de aprobare nr. 2433 din 21.02.2025 și proiectul de hotărâre nr. 2434 din 21.02.2025

Văzând cererea cu nr. 17463 din 10.12.2024 adresata de Savin Raul Mihai pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPEJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 58480, 53015

Ținând cont de procesul verbal de afisare nr. 17904/23.01.2025 la avizierul primăriei și pe site-ul oficial al comunei Paleu a anunțului "INTENTIE DE ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPEJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 58480, 53015"

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.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPEJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Saldabagiu de Munte, CF/CAD 58480, 53015, conform plansei U4** în felul următor:

1. SE PROPUNE:

Tendintele de dezvoltare din ultimii ani au facut ca functiunea de locuire sa inceapa sa fie tot mai prezenta in zona si sa se extinda, acaparand inclusiv din zonele destinate activitatilor de productie.

Acest lucru se poate observa si in cazul parcelei studiate intrucat aceasta are ca si vecinatati atat functiunea de activitati de productie cat si cea de locuire, pe un cvartal care prin PUG era **destinat initial** exclusiv functiunii de activitati de productie.

Prezenta lucrare prevede construirea unei locuinte unifamiliale in regim de inaltime S+P+1 si imprejmuirea terenului. Accesul pe teren se face pe latura nordical a terenului. In cadrul proiectului se propune realizarea unei platforme auto generoase pentru parcarea masinilor.

2. REGLEMENTARI PROPUSE :

Accesul pe teren se face pe latura nordical a terenului. In cadrul proiectului se propune realizarea unei platforme auto generoase pentru parcarea masinilor.

Retragerile propuse fata de limitele terenului vor fi:
- fata de limita nordica - min. 6.00 m

- fata de limita vestica - 6.00 m

- fata de limita sudica - min. 15.00 m

- limita estica - 2.00 m (conform cod civil)

O mare importanta se va acorda si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambiante cat mai placute.

Necesar locuri parcare:
- locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale): minim un loc de parcare

Studiind caracterul zonei, in elaborarea prezentei documentatii s-au avut in vedere reglementarile urbanistice specifice zonei **L3**.

P.O.T. existent	0,00 %
P.O.T. max. admis	25 %
P.O.T. propus	17,51 %
C.U.T. existent	0,00
C.U.T. max. admis	0,75
C.U.T. propus	0,29

Din documentatia de urbanism elaborata, se poate observa tendinta de dezvoltare a functiunii de locuire si de suprimare a celei de activitati de productie prin prezenta **functiunii de locuire pe zona A**, destinata initial activitatilor de productie, **in imediata vecinatate a parcelei studiate**.

In conditiie in care zona A, zona propusa initial pentru activitati de productie, si-a modificat puternic caracterul, este mai degraba necesar regandirea intregii zone in momentul elaborarii unui PUG actualizat care sa aibe in vedere tendintelor actuale de dezvoltare.

Potrivit prevederilor art. 46 alin.1 din Legea nr. 350/2001 fiecare unitate administrativ-teritoriala trebuie sa isi actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în functie de evolutia previzibila a factorilor sociali, geografici, economici, culturali si a necesitatilor locale.
In concluzie, observand tendinta deja prezenta de transformare treptata a zonei, de la functiunea de activitati de productie la cea locuire, **nu exista un motiv fundamentat pentru solicitarea intocmirii de PUZ pentru parcela studiata**.

3. ACCESELE:

Terenurile identificate cu nr. Cad 58480, 53015are acces auto si pietonal pe latura N-Estică din CAD/CF- 53337 proprietate com. Paleu, categoria de folosinta DRUM cu profil transversal de 4,5 m.

Accesul pe teren se face pe latura nordical a terenului. In cadrul proiectului se propune realizarea unei platforme auto generoase pentru parcarea masinilor.

• Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate deadministratorul acestora.

4. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ȘI UTILITATI:
Terenul nu dispune de utilitati.

1. Modul de asigurare si distribuire a apei: alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona;

2. Natura de reziduri gazoase, lichide si solide rezultate din procesele tehnologice: nu este cazul;

3. Modalitatile de colectare, neutralizare si indepartare a reziduurilor: nu este cazul;

4. Modul de rezolvare a colectarii si indepartarii apelor uzate si a gunoiului menajer:

1. apele uzate vor fi colectate de reteaua de canalizare prezenta in zona.
2. gunoiul menajer va fi colectat in europubele ecologice pe o platforma amenajata, de unde pe baza de contract va fi transportat de catre firme specializate.

PUNCTE VULNERABILE GENERATOARE DE RISC SANITAR

Nu sunt puncte vulnerabile generatoare de riscuri sanitare.

Clasa de importanta (conform P100/2013)	IV
Categoria de importanta (conform HGR nr. 766/1997)	D
Risc de incendiu	Mic (qs = < 420 MJ/m2)
Gradul de rezistenta la foc (conform P118/2013)	III
Zona seismica	E

CONCLUZII

In conditiie in care zona A, zona propusa initial pentru activitati de productie, si-a modificat puternic caracterul, este mai degraba necesara regandirea intregii zone in momentul elaborarii unui PUG actualizat care sa aibe in vedere tendintele actuale de dezvoltare.

Potrivit prevederilor art. 46 alin.1 din Legea nr. 350/2001 fiecare unitate administrativ-teritoriala trebuie sa isi actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în functie de evolutia previzibila a factorilor sociali, geografici, economici, culturali si a necesitatilor locale.

-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.
-Potrivit prevederilor art. 46 alin.1 din Legea nr. 350/2001 fiecare unitate administrativ-teritoriala trebuie sa isi actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în functie de evolutia previzibila a factorilor sociali, geografici, economici, culturali si a necesitatilor locale - și mai scrie și cu posibilitatea de prelungire a acestuia, fapt care s-a și întâmplat conform HCL nr. 47 / 23.05.2017. Dorim sa va informam ca noul P.U.G. este in lucru, demersurile au inceput in anul 2022. P.U.G-ul actual ramane in vigoare pala la intrarea in vigoare al NOULUI P.U.G.
-Datorita faptului ca terenul este în panta solicitam intocmire ridicare topografica. insusita de topograf.
-Solicitare realizare sectiune prin teren și stabilire panta acces auto, sistematizare/ rezolvare scurgere ape meteorice.
-Solicitare figurare ax drum propus pentru a fi reglementat la 9.00m, pentru stabilire suprafete necesare constituirii drumului cu nr. Cad 53337- str. Albinelor, pe ambele laturi ale drumului.
-Str. Albinelor a fost cuprinsa în culoarul de expropriere pentru reteaua de gaze naturale. Solicitare actualizare Extras CF în concordanta cu aceasta.
-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.
- <u>Datorită reclamatiilor inregistrate la Primaria Paleu și la ISC- BIHOR privind alunecari de teren SOLICITAM REALIZAREA DE EXPERTIZA GEOTEHNICA.</u>

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.29/28.02.2025

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."