ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 115 din 27.06.2025

privind aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z. -ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721, documentație înaintată de beneficiar Jankay Ferdinand

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.6898 din 09.05.2025, referatul de aprobare nr. 7228 din 14.05.2025 și proiectul de hotărâre nr. 7229 din 14.05.2025

Văzând cererea cu nr. 6898 din 08.05.2025 adresata de domnul Jankay Ferdinand pentru aprobarea INTENȚIEI DE ELABORARE P.U.Z.- ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721

Ținând cont de procesul verbal de afișare nr.7230/14.05.2025 a proiectului de act normativ privind INTENȚIA DE ELABORARE PUZ-ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721

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 **INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ- ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 50803, 57713, 57712, 52978, 52977, 59637, 54722, 54723, 54721** în felul următor:

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

Se propune realizarea a PUZ – ALIPIRE, LOTIZARE REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE. Parcelele studiate au o suprafață de 11903 m², având acces din str. Gheorghe Doja printr-un drum privat cu profil transversal actual de 5.00 m..

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

Construcția existentă pe terenul identificat cu nr. cad.57713 este propusă spre desființare, toate celelalte construcții existente păstrându-se în starea și forma actuală.

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

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

- se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele (S+P+E/M)
- se admit reconstrucții, reparații, extinderi
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de P.U.D. sau P.U.Z.
- utilizări admise = locuințe individuale, locuințe bifamiliale și anexe ale acestora
- S. parcelă = min. 700 m²
- front la stradă = min. 12.00 m
- retrageri față de stradă = min. 3.00 m
- retrageri laterale = min. 4.00 m pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate = min. 4.00 m
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 1
- spațiu verde = min. 20% pe sol natural conf. anexa 6 la R.G.U.
- se va amenaja un loc de parcare/unitate de locuit
- pentru amplasarea construcțiilor vecine se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
-

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²		Drum public/privat m²		Zonă verde m²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	%	nr.
1	700	245	35%	420	60%	0	0%	140	20%	35%	1
2	700	245	35%	420	60%	0	0%	140	20%	35%	1
3	700	245	35%	420	60%	0	0%	140	20%	35%	1
4	700	245	35%	420	60%	0	0%	140	20%	35%	1
5	1128	394.8	35%	676.8	60%	0	0%	226	20%	35%	1
6	784	274.4	35%	470.4	60%	0	0%	157	20%	35%	1
7	900	315	35%	540	60%	0	0%	180	20%	35%	1
8	928	324.	35%	556.8	60%	0	0%	186	20%	35%	1

		8									
9	940	329	35%	564	60%	0	0%	188	20%	35%	1
10	850	297.5	35%	510	60%	0	0%	170	20%	35%	1
11	750	262.5	35%	450	60%	0	0%	150	20%	35%	1
12	833	291.6	35%	499.8	60%	0	0%	167	20%	35%	1
13	402	0	0%	0	0%	402	100%	0	0%	0%	-
14	1139	0	0%	0	0%	1139	100%	0	0%	0%	-

3. ACCESELE:

Modernizarea drumurilor în zona studiată nu este necesară în cazul str. Gheorghe Doja deoarece este o stradă cu profil transversal constituit de 11.00 m (cu două benzi de circulație, trotuar și spațiu verde pe ambele părți ale carosabilului), iar în cazul drumului privat propus cu profil de 9.00 m, implementarea se va realiza prin amenaja carosabilului și a trotuarului pe partea stângă a drumului conform profilului propus A-A.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcări normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate cu respectarea anexe 6 la RGU.

• 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:

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu cu respectarea tuturor normelor și normativelor în vigoare. Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

-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.
-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 și 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.

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,
CSARNAI ATTILA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.114/27.06.2025

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	27.06.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	27.06.2025	
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."