ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 126 din 29.07.2025

privind respingerea proiectului de hotărâre pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABORARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069,documentație înaintată de beneficiari Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica

Având în vedere raportul de specialitate cu nr.9109 din 12.06.2025, referatul de aprobare nr. 9214 din 12.06.2025 și proiectul de hotărâre nr. 9215 din 12.06.2025

Ținând cont de faptul că e necesară respectarea regimului mic de înălțime în comuna Paleu, conform PUG-ului, și anume : P+E/P+M

Văzând cererea cu nr. 2638 din 25.02.2025 adresata de Matica Alexandra și Iorga Alexia-Matica pentru aprobarea INTENTIEI DE ELABOARE P.U.Z.-CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

Ținând cont de procesul verbal de afișare nr.9246/12.06.2025 a proiectului de act normativ privind INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, ANEXE ALE ACESTORA, ÎMPREJMUIRE TEREN în județul Bihor, comuna Paleu, satul Paleu, CF/CAD 63068, 63069

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 0 voturi „pentru”, 13 voturi „împotrivă” si 0 voturi „abținere”
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se respinge **proiectul de hotărâre pentru aprobarea INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA Dp+P, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN în judetul Bihor, comuna PALEU, satul Saldabagiu de Munte, nr. Cad 54496,** care are la bază următoarele reglementări:

1. PRIN PUZ SE PROPUNE:

- Se propune schimbarea destinației amplasamentului din zonă de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă de locuințe colective. Se propune construirea unor blocuri de locuințe și anexe ale acestora (terasă acoperită, magazie pentru biciclete, platformă pentru colectare deșeuri etc.).
- Drunurile publice adiacente amplasamentului nu necesită lărgire.
- Accesul se va face din drumul comunal, ce delimitează amplasamentul dinspre est. Nu se vor realiza clădiri în zona de protecție al drumurlui județean și a liniei electrice de medie tensiune.

2. REGLEMENTARI URBANISTIFCE PROPUSE :

Utilizări permise: Locuințe colective, anexe gospodărești ale acestora. Pe fiecare dintre cele două terenuri, ce alcătuiesc amplasamentul, se permite realizarea a câte un bloc de locuințe.

Anexele gospodăreşti vor putea fi filigorii, terase acoperite, magazii pentru biciclete, magazii sau platforme pentru colectarea deșeurilor menajere, stații de încărcare vehicule electrice etc.
Utilizări interzise: toate celelalte. Nu se permit activități comerciale sau de servicii.
POT maxim: 40%. CUT maxim: 1,50. Incicile POT și CUT se vor raporta la suprafața fiecărui teren în parte.
Suprafețele verzi, organizate pe solul viu vor ocupa minim 20% din suprafața terenurilor. Calculul suprafețelor verzi se va face pe întreaga suprafață a amplasamentului.
Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/R. **Înălțime maximă clădiri: 15,00m**. Etajul retras se va retrage de la planul fațadelor etajelor curente cu minim 2,00m. În cazul eventualei mansarde, cota streșinii se va putea realiza cu maxim 1,00m peste nivelul pardoselii mansardei.
Retrageri stradale: minim 6,00m față de frontul la drumul județean, minim 3,00m față de frontul la drumul comunal.
Retrageri laterale și spate față de limitele cu terenurile din afara amplasamentului, pentru clădiri principale: minim 6,00m, dar nu mai puțin de H/2. Se va lua în considerare înălțimea elementului de construcție adiacent limitei de propietate, raportat la cota terenului natural.
Retrageri față de limita dintre cele două terenuri, ce alcătueisc amplasamentului: cu respectarea prevederilor Codului Civil.
Retrageri laterale și spate pentru clădiri anexă: cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția ca anexa să aibă un singur nivel și înălțimea elementului adiacent limitei de proprietate să nu depășească 3,00m.
Locuri de parcare (pe sol sau în garaj): minim 1 loc pentru apartamentele cu suprafața utilă de până la 150mp și minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp. Distribuirea locurilor de parcare se poate face având în calcul întregul amplasament. Nu se impune ca apartamentele realizate pe una dintre numerele cadastrale ce alcătuiesc amplasamentul, să aibă locul de parcare asigurat pe același număr cadastral.
Nu este obligatorie împrejmuirea amplasamentului la fronturile stradale. Eventualele garduri stradale vor putea avea soclu plin de maxim 80cm înălțime și înălțimea maximă de 2,10m. În cazul gardului la frontul drumului județean, acesta va păstra distanța de 12,00m din axul drumului. Împrejmuirile laterale și spate vor putea avea alcătuire transparentă sau opacă, cu înălțimea maximă de 2,10m.
Modul de integrare a operațiunii propuse în zonă

Amplasamentul și terenurile învecinate fac parte dintr-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe. Nu se propun alte funcțiuni, decât locuirea colectivă. Terenurile învecinate, pe o rază de 70 metri sunt deocamdată neconstruite.
Consecințe economice și sociale la nivelul UTR
Investiția propusă nu va genera consecințe semnificative în zonă.

3. LUCRARI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA ŞI UTILITATI: **Terenul nu dispune de utilitati.**

Categorii de costuri
Rețelele de utilități se vor dezvolta de către investitori, în parteneriat cu administratorii rețelelor existente.

-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 public 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 şi 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, 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 închiderea autorizatiei de construire, ACEST ARTICOL VA FI NOTAT IN EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA, 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 studiere a solutiilor de energie alternativă.

-Anexele se vor amplasa cu respectare Cod Civil, H.max-3.00m; S max 40mp, garajele se vor retrage de la limita de proprietate cu min.6.00m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
-Împrejmuirea terenului cu H.max – 2.00m cu respectare H.C.L. nr. 48 din 30.03.2021.
-Se va asigura1 loc de parcare pe terenul propiu în cazul locuintelor cu suprafață utilă de până în 150.00 m și minim 2 locuri de parcare, pe terenul propiu, în cazul locuintelor cu suprafața utilă mai mare decât 150.00 mp.
-Conform certificat de urbanism zona este reglementata cu locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime. Conform memoriu de oportunitate este specificat : Reglementările urbanistice actuale, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 94/2025, emis de către Primăria Comunei Paleu sunt următoarele: subzonă funcțională de tip L3, POT maxim 25%, CUT maxim 0,75, regim de înălțime maxim S+P+E.
-Solicitare modificare procent de ocupare a terenului de la 25% conform PUG in vigoare, la max. 30% conform documentatiilor aprobate din zona
-Solicitare figurare limita de protectie magistrala TRANSGAZ.
-Solicitare reglementare acces format din nr. Topo 751, nr. Topo 813, nr. Topo 310 , conform plan de situație și plan cadastral depus și înregistrat cu nr. 9338 din data 17.06.2025. în vederea crearii accesului propus în plansa U06 – SCENARIU DE MOBILARE AMPLASAMENT.
-Solicitare obtinere HCL pentru alipire nr. Topo 751, nr. Topo 813, nr. Topo 310 la drumul cu nr. Cad 52340 – str. Albinelor aflat în proprietatea com. Paleu, pana la obtinere aviz de OPORTUNITATE care va fi emis de Consiliul Judetean Bihor.

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,
TOTH ZOLTAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.126/29.07.2025

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	29.07.2025	
2	Comunicarea către primar 2)	29.07.2025	
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."