ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 23
din 27 februarie 2025

privind aprobarea unor măsuri pentru executarea Contractului de concesiune nr. 188/23.07.2025, având ca obiect concesionarea terenului înscris în CF. nr. 72234 Sânmartin, aflat în propietatea publică a Judeţului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 23 din 25.02.2025 privind aprobarea unor măsuri pentru executarea Contractului de concesiune nr. 188/23.07.2025, având ca obiect concesionarea terenului înscris în CF. nr. 72234 Sânmartin, aflat în propietatea publică a Judeţului Bihor, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mălan Mircea, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 5534 din 25.02.2025 şi de Raportul de specialitate cu nr. 5537 din 25.02.2025, întocmit de Direcţia Tehnică – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 5739 din 27.02.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 5861 din 27.02.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 5914 din 27.02.2025 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Situaţia de carte funciară a imobilului – teren - situat în intravilanul comunei Sânmartin, localitatea Haieu, având o suprafaţa de 2.889 mp, înscris în Cartea funciară nr. 72234 Sânmartin, număr cadastral 72234, care este proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 23 din 31.01.2024, privind însuşirea propunerii de concesiune formulată de Societatea T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai, pentru bunul imobil - teren - în suprafaţă de 2889 mp, situat în localitatea Haieu, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 124 din 26.04.2024 privind aprobarea concesionării prin procedura licitaţiei, a terenului în suprafaţă de 2889 mp, situat în localitatea Haieu, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025, încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială – Judeţul Bihor prin Consiliul Judeţean Bihor şi Societatea Comercială de Tratament Balnear şi Recuperare a Capacităţii de Muncă – T.B.R.C.M. S.A. Bucureşti – Sucursala 1 Mai, având ca obiect concesionarea terenului ce aparţine domeniului public al Judeţului Bihor, în suprafaţă de 2.889 mp, înscris în CF 72234 Sânmartin, având numărul cadastral 72234, în scopul înfiinţării unui camping cu 10 căsuţe duplex de vacanţă cu activitate sezonieră;
- Adresa cu nr. 171/11.02.2025, înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 4590/18.02.2025, prin care Societatea de Tratament Balnear şi Recuperare a Capacităţii de Muncă T.B.R.C.M. – S.A. – Sucursala 1 Mai, ne solicită aprobarea schimbării investiţiei din "Camping cu 10 căsuţe duplex de vacanţă cu activitate sezonieră" asumată prin Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025, în "Spaţii de cazare cu activitate sezonieră – pe timp de vară", conform Memoriului tehnic de arhitectură întocmit de către proiectantul S.C. ARHILINE PRO S.R.L.;
- Opinia proiectantului S.C. ARHILINE PRO S.R.L. cu nr. 02/10.02.2025, conform căreia în condiţiile amplasamentului, panta pronunţată şi lăţimea mică a amplasamentului, se pretează la o amplasare compactă şi paralelă cu curbele de nivel, pentru a păstra stabilitatea terenului în timpul execuţiei fundaţiilor;

În conformitate cu prevederile:

- art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 297, alin. (1), lit.b), art.302, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 1243 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 15, alin. 15.1 din Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025;

În temeiul competenţelor stabilite prin art. 182 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă următoarele măsuri pentru executarea Contractului de concesiune nr. 188/23.07.2025, având ca obiect concesionarea terenului înscris în CF. nr. 72234 Sânmartin, aflat în proprietatea publică a Judeţului Bihor:

(1) Se aprobă schimbarea investiţiei asumată de către Societatea de Tratament Balnear şi Recuperare a Capacităţii de Muncă T.B.R.C.M. – S.A. – Sucursala 1 Mai, prin Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025 din "Camping cu 10 căsuţe duplex de vacanţă cu activitate sezonieră", în "Spaţii de cazare cu activitate sezonieră – pe timp de vară", conform Memoriului tehnic de arhitectură întocmit de către proiectantul S.C. ARHILINE PRO S.R.L, anexă la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

(2) Se aprobă încheierea unui Act adiţional la Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025, încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială – Judeţul Bihor prin Consiliul Judeţean Bihor şi Societatea Comercială de Tratament Balnear şi Recuperare a Capacităţii de Muncă – T.B.R.C.M. S.A. Bucureşti – Sucursala 1 Mai, în scopul efectuării modificărilor necesare ca urmare a schimbării investiţiei în conformitate cu prevederile aliniatului (1).

Art.2. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să semneze în numele şi pentru Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor, actul adiţional la Contractul de concesiune nr. 188/23.07.2025 şi toate actele întocmite în baza prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, prin Direcţia Tehnică – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Direcţiei Economice, Societăţii T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Mălan Mircea

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 23 din 27.02.2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

8 ex

Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 23 din 27.02.2025

Președinte
Mircea Mălan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Șoltănel

MEMORIU DE ARHITECTURA

CAPITOL I DATE GENERALE

I.1.OBIECTUL PROIECTULUI :

1. Denumirea obiectului de investitii : „CASUTE DE VACANTA";
2. Adresa obiectului de investitii :RO.,Judetul Bihor, Comuna Sanmartin, Localitatea Haieu, Cartier 1 Mai, Numar cadastral 72234;
3. Beneficiar : S.C. TRATAMENT BALNEAR SI RECUPERARE A CAPACITATII DE MUNCA T.B.R.C.M.S.A. BUCURESTI SUCURSALA 1 MAI – REPREZENTAT PRIN DIRECTOR PATROC STEFAN AUREL
4. Proiectant : SC ARHILINE PRO SRL
5. Obiectul documentatiei : S.F.

I.2.CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI :

I.2.1.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA :

Terenurile studiate sunt localizate in intravilanul comunei Sanmartin, in localiatea 1 Mai fiind identificat prin numarul cadastral 72234, avand suprafata totala de 2888.781mp.

I.2.2.VECINATATI :

- N – hotel Ceres;
- S – teren invecinat;
- V – drum de acces strada Vantului;
- E - drum de acces.

I.2.3.POZITIONAREA IMOBILULUI – SITUATIE EXISTENTA :

- Limita N -0.00m
- Limita S -0.00m
- Limita S -0.00m
- Limita V -0.00m

I.2.2.ZONA SEISMICA DE CALCUL :

Conform normativului P100-1/2013, terenul studiat se afla in zona seismica caracterizata prin ag=0,10 cu perioada de colt Tc=0,7s, pentru componentele orizontale ale miscarii seismice.

CAPITOL I SITUATIA EXISTENTA

I.1.FUNCTIUNEA EXISTENTA:

Momentan pe teren nu sunt existente constructii.

I.2.SUPRAFETE SI INDICI DE OCUPARE A TERENULUI NR.CAD.64706:

- SUPRAFATA TEREN NR.CAD.72234 =2888.781mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA =0.00mp
- SUPRAFATA DESFASURATA =0.00mp
- P.O.T. EXISTENT =0.00%
- C.U.T. EXISTENT =0.00

CAPITOL II. CARACTERISTICILE ALE CONSTRUCTIEI – SITUATIE PROPUSA:

II.1.FUNCTIUNEA PROPUSA:

Prin prezentul proiect se propune construirea unor casute ce vor deservii ca si camera de cazare realizate din zidarie de caramida cu goluri verticale de 25cm grosime, cu regim de inaltime demisol si parter „D+P" in suprafata construita totala de 344.18mp iar suprafata desfasurata 688.36mp. Dimensiunile in plan ale constructiei este de 16.90x34.45mp.

Constructia propusa este realizata din zidarie de caramida cu goluri verticale de 25cm placati cu termosistem din polistiren expandat de 10cm grosime prins cu adeziv si suruburi cu dibluri, si finisati cu tencuiala decorativa de culoare alba conform planselor de arhitectura atasate documentatie. Acoperisul propus este tip terasa, cu strat de izolatie termica si hidroizolatie pentru asigurarea protectiei impotriva intemperiilor.

Accesul se face pe latura vestica din cadrul drumului comunal existent – strada Vantului. Perimetral constructiilor se va realiza un trotuar de protectie din beton simplu in suprafata de 123.70mp. Tot in cadrul proiectului se vor realiza 2 ziduri de sprijin pentru impiedicarea alunecarii solului si imbunatatirea utilizarii terenului.

II.2.SUPRAFETE SI INDICI DE OCUPARE A TERENULUI:

- SUPRAFATA TEREN **NR.CAD.72234** =2888.781mp
- SUPRAFATA **CONSTRUITA CASUTE** =344.18mp
- SUPRAFATA **DESFASURATA CASUTE** =688.36mp

- P.O.T. PROPUS =11.91%
- C.U.T. PROPUS =0.23

2.2.1.POZITIONAREA IMOBILULUI – SITUATIE PROPUSA CASA UNIFAMILIALA NR.CAD.64707 :

- Limita N – 1.98m;
- Limita S – 2.37m;
- Limita E – 6.08m;
- Limita V – 7.00m.

II.3.DESCRIEREA FUNCTIONALA PROPUSA:

Constructia va avea regimul de inaltime „DEMISOL+PARTER", accesul auto pe parcela se va face prin intermediul drumului existent pe latura vestica a terenului, din cadrul strazii denumit Vantului. Constructia va avea urmatoarele spatii :

DEMISOL :

- A01 : ACCES CASUTA NR 1 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A02 : CAMERA 1 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A03 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A04 : ACCES CASUTA NR 2 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A05 : CAMERA 2 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A06 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A07 : ACCES CASUTA NR 3 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A08 : CAMERA 3 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A09 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A10 : ACCES CASUTA NR 4 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A11 : CAMERA 4 =23.43mp –pard. = parchet laminat;

- A12 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A13 : ACCES CASUTA NR 5 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A14 : CAMERA 5 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A15 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A16 : ACCES CASUTA NR 6 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A17 : CAMERA 6 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A18 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A19 : ACCES CASUTA NR 7 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A20 : CAMERA 7 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A21 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A22 : ACCES CASUTA NR 8 =7.97mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A23 : CAMERA 8 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A24 : BAIE =3.96mp – pard. = gresie antiderapanta ;

SUPRAFATA UTILA DEMISOL =282.88mp
INALTIME LIBERA PANA LA PLACA : 2.65m.
INALTIME LIBERA PANA LA TAVAN FALS IN BAI : 2.50m

PARTER :

- A01 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A02 : CAMERA 9 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A03 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A04 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A05 : CAMERA 10 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A06 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A07 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A08 : CAMERA 11 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A09 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A10 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A11 : CAMERA 12 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A12 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A13 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A14 : CAMERA 13 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A15 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A16 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A17 : CAMERA 14 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A18 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A19 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A20 : CAMERA 15 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A21 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;
- A22 : BAIE =3.96mp– pard. = gresie antiderapanta;
- A23 : CAMERA 16 =23.43mp –pard. = parchet laminat;
- A24 : BALCON =7.97mp – pard. = gresie antiderapanta ;

SUPRAFATA UTILA DEMISOL =282.88mp
INALTIME LIBERA PANA LA PLACA : 2.65m.
INALTIME LIBERA PANA LA TAVAN FALS IN BAI : 2.50m

II.4.SISTEMUL CONSTRUCTIV:

Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate din beton, placa pe sol este realizata din beton armat de 10cm grosime, sub aceasta se va monta un strat de polistiren extrudat de 10cm grosime pentru prevenirea pierdeirlor de caldura prin sol, contribuind astfel la mentinerea unui mediu interior mai confortabil si economic de energei pe termen lung.

Suprastructura : inchiderile exterioare sunt realizate din zidarie de caramida cu goluri verticale de 25cm grosime placate cu termosistem de polistiren expandat de 10cm grosime si finisate cu tencuiala decorativa conform planselor de arhitectura atasate. Peretii interiori de compartimentare sunt realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale de 25cm grosime, respectiv pereti de compartimentare neportanti de 15cm grosime din zidarie de caramida.

Acoperisul : este de tip terasa, realizata din beton armat avand invelitoare din membrana bituminoasa pentru a asigura o hidroizolatie eficienta, aceasta va avea prevazut un sistem de drenaj corespunzator pentru a evita acumularea apei pe terasa.

II.5.FINISAJE EXTERIOARE:

- Placaj piatra decorativa regulata 5cm culoare gri;
- pardoseala exterioara este realizata din materiale antiderapante - gresie antiderapanta;
- Tamplaria exterioare este realizate din PVC multicameral cu rupere de punte termica si panouri de sticla termoizolanta Low-E prevazute cu sticla cu geam laminat securizat – culoare gri antracit ;
- Tencuiala exterioara perete decorativa siliconata 1.5mm aspect bob de orez culoare maro ;
- Placaj decorativ din lemn 2cm grosime culoare maro ;
- Balcon realizat din structura metalica cu inchideri din sticla securizata.

II.6.FINISAJE INTERIOARE:

- Usile interioare realizate din PVC – culoare antracit;
- pardoselile interioare vor fi realizate din placi ceramice : gresi antiderapanta si parchet laminat;
- peretii interiori : vopsea lavabila ;
- se vor propune placare pereti cu placi ceramice in bai;
- tavane fals casetat in bai;

II.7.ACOPERISUL SI INVELITOARE :

Acoperisul propus este de tip terasa, realizata din beton armat avand invelitoare din membrana bituminoasa pentru a asigura o hidroizolatie eficienta, aceasta va avea prevazut un sistem de drenaj corespunzator pentru a evita acumularea apei pe terasa.

La nivelul acoperisului se vor monta panouri fotovoltaice care sunt benefice pentru realizarea energiei curata si regenerabila, deoarece acestea convertesc lumina solara in energie electrica fara a emite gaze cu efect de sera, contribuind astfel la reducerea poluarii aerului si la combaterea schimbarilor climatice.

II.8.UTILITATI:

Alimentarea cu apa, canalizare si energie electrica se va asigura prin racordarea la retelele publice existente in zona.

Accesul auto si pietonal se face din cadrul drumului existent pe latura vestica a terenului, din cadrul strazii existente – strada Vantului.

CAPITOL III. MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

Pe durata executarii lucrarilor de construire se vor respecta urmatoarele acte normative privinde protectia municii in constructii:

Legea 90/1996 republicata in MO nr. 47 din 29 ianuarie 2001 privind protectia muncii

Normele generale de protectia muncii

Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993privind protectia si igiena muncii in constructii - ed.1995

Ord. MMPS235/1995 privind normele specifice de securitate a muncii la inaltime

Ord. MMPS 255/1995 normative cadru privind acordarea echipamentelor de protectie individuala

Normativele generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr.775/22.07.1998 publicat in MO nr.384 din 9 octombrie 1998

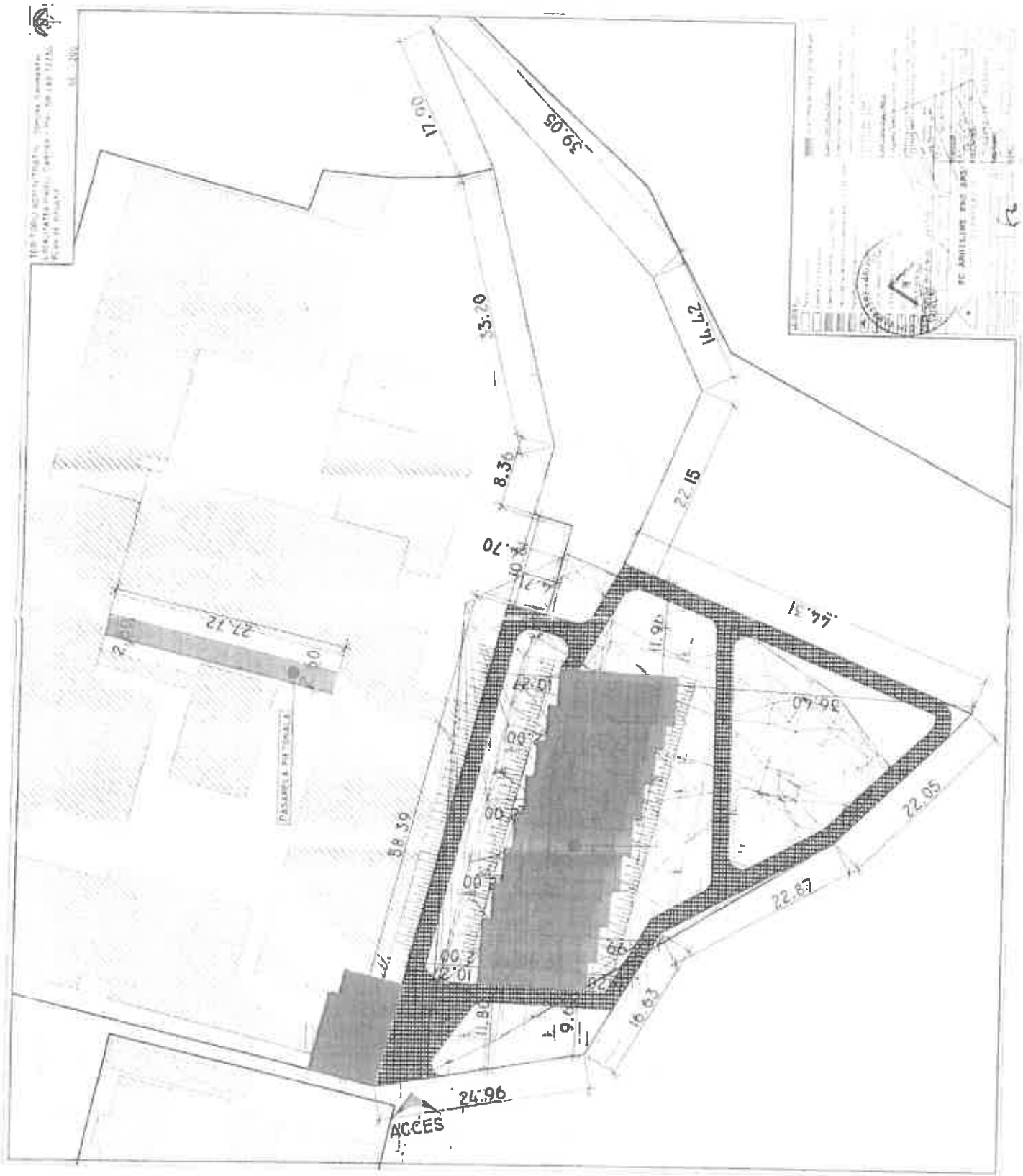
Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C300

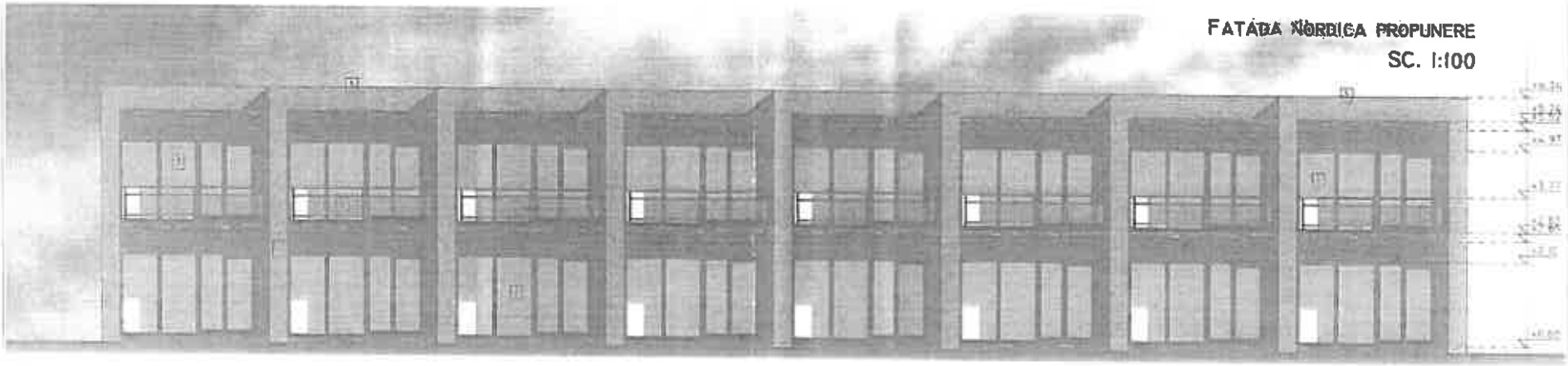
Alte acte normative in vigoare in domeniu, la data executarii propriu-zise a lucrarilor.

Tehnologia de executie, daca lucrarea este bine organizata nu ridica problemem deosebite la executie. Orice modificare a detaliilor de executie, schimbari de materiale de constructie sau alte modificari solicitate de catre beneficiar sau executant, nu se vor putea opera decat cu aprobarea scrisa al proiectantului.

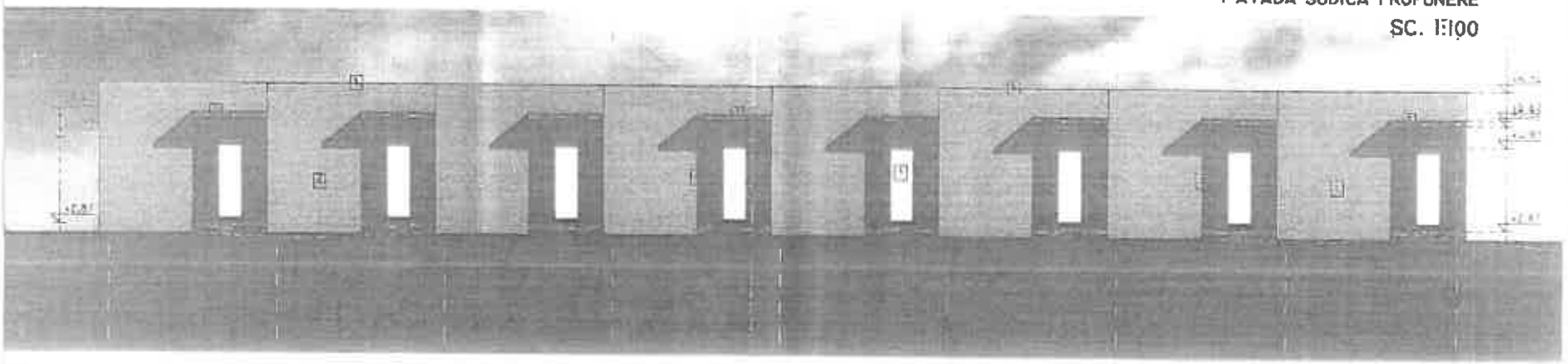
Se interzice punerea in opera a materialelor fara certificate de calitate. Eventualele defecte aparute in timpul executiei, nu se vor remedia decat dupa prezentarea de catre proiectant a solutiei de remediere.

INTOCMIT,
Arh.Guga Octavian Sabin


17.00
39.05
14.42
13.20
8.36
22.15
2.70
11.44
11.90
36.40
22.05
22.83
16.83
9.61
24.96
ACCES
58.59
27.12
PASSERELLE PIETONNE



FATADA NORDICA PROPUNERE
SC. 1:100



FATADA SUDICA PROPUNERE
SC. 1:100

SC ARHILINE PRO SRL
CUI 42990582

"CASUTE DE VACANTA"