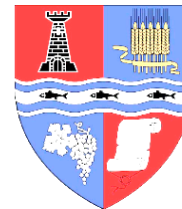




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

417515, Sântandrei, str. Principală, nr. 452, CUI: 4794583
Tel. +4.0259.468.950 Fax. +4.0259.415.947
e-mail: primaria.santandrei@gmail.com web: primariasantandrei.ro



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 5740 din 26.03.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe colective cu servicii și comerț la parter, nr.cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – proiectat arh. Rodica SIM** la inițiativa **SC DEMCON DESIGN SRL** reprezentat prin Demeter Călin proprietar teren și reprezentant al celorlalți proprietari de teren: Sabău Angela, Molnar Mărioara-Rodica-Doina, Bordușanu Marcela-Melania, Ivan Mircea-Aron.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr. cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, sunt situate în zona de est a localității Sântandrei, în intravilan conform PUG, în subzona funcțională UTR4 – L3, zonă cu funcțiune predominantă de comerț, servicii, depozite cu zone verzi și locuințe cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează - la nord cu terenul identificat cu nr. cad. 58988 afectat de rețeaua LEA 110, la sud cu terenuri în curs de parcelare pentru locuințe și funcțiuni complementare, la est și vest cu terenuri arabile în intravilan.

Imobilele studiate identificate cu nr. cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, înscris în C.F. nr. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, însumează suprafața totală de 15.200 mp.

Accesul este propus din partea de nord str. Arinului (drumul de legătură asflatat cu mun. Oradea) și respectiv din partea de sud printr-un drum nou propus cu lățimea de 14m.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului pentru funcțiunea principală de locuințe colective cu servicii și comerț la parter, posibil și alte funcțiuni complementare.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea de locuire L2 propusă este de tipul locuințe colective, cu spații comerciale/servicii la parter

Regimul maxim de înălțime locuințe L2: $S(D)+P+3E+Et.4retras(sau M)$, P.O.T. max locuințe colective=30%, C.U.T.max locuințe colective=1,5; în situația în care parterul este comercial acesta poate fi extins față de nivelurile superioare destinate locuirii cu un procent de 10% suplimentar, rezulta POT al parterului comercial=40%, CUT=1,6. Hmax=18m + atice;

Suprafața etajului 4 retras va fi de max 75% din suprafața etajului inferior.

Amplasarea locuințelor colective: zona de edificare cu retragere de la drumul propus din partea de sud min.10m, retragere de la mejdia nordică min.15m, retrageri laterale min. 10 m pe fiecare parte.

Distanțele între blocurile de locuințe colective cu respectarea HGR nr. 525/1996 și a normelor de sănătate publică, minim 1/2 din înălțime.

Funcțiunile complementare locuirii: cu condiția ca aceste funcțiuni să nu genereze discomfort pentru colocationari. La parter sunt prevăzute funcțiuni comerciale și servicii nepoluante.

Imprejmuirile nu sunt necesare la locuințele colective, unde este cazul se va realiza gard viu pentru protecție.

Alte funcțiuni permise sunt: Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni: big box, mall, showroom; servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, sănătate și funcțiuni de turism, sport, catering și alimentație publică.

POT max clădire birouri=40%, CUT clădire birouri=1,8; regim maxim înălțime = $S(D)+P+2E+et3retras$

POT max spații comerciale=50%, C.U.T.spații comerciale=1,5; regim maxim înălțime = $S(D)+P+1E$

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor existente în proximitate.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține prin fonduri proprii edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorii PUZ-lui vor realiza extinderea rețelelor de energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare, pe drumurile nou create, pe cheltuiala lor.** De asemenea, inițiatorii PUZ **vor pietruir cu fonduri proprii drumurile propuse.** După edificarea rețelelor se vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi se vor putea preda în domeniul public.

Având în vedere :

• **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către SC DEMCON DESIGN SRL prin Călin DEMETER

• prevederile **Legii 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **Legii 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a **Legii nr. 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare,

• **faptul că au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism**, și anume:

- Avizul de oportunitate emis de Primăria Sântandrei nr. 19 din 21.08.2023
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.539/ II.A/12.10.2023
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr. 1623 din 21.11.2023
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr. 16354 din 24.10.2023
- Aviz CAO ORADEA SA nr. 34741 din 09.10.2023
- Aviz DEER nr. 6020230629933/29.12.2023
- Aviz GazVest SA nr. 188140 din 13.10.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr. 20 din 01.03.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe colective cu servicii și comerț la parter, nr. cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietruir cu fonduri proprii drumurile propuse** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare)

- **vor asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare pe drumurile propuse și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,**

- **după realizarea rețelelor edilitare, drumurile nou create și terenurile aferente obiectivelor de utilitate publică** (spații verzi, respectiv 5% din suprafața terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) **se vor ceda în domeniul public**, conform Declarației notariale privind angajamentul de realizare a rețelelor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 708/12.03.2024 la Birou individual notarial Petriș Aurel Florin.

- **autorizarea construcțiilor pe parcelele propuse prin PUZ se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități (electricitate, iluminat public, gaze naturale, apa și canalizare) cu excepția unui obiectiv necesar pentru extinderea rețelelor sus-menționate.**

- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea / recepția rețelelor de utilități și a**

bransamentelor aferente (energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare) și drumul propus a fi cedat către domeniul public împreună cu zona pentru obiective de utilitate publică, conform aviz de oportunitate.

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, timp în care trebuie realizate rețelele edilitare și celelalte obligații stabilite prin avizul de oportunitate.

**Consilier urbanism
Mariana LOKOVEY**