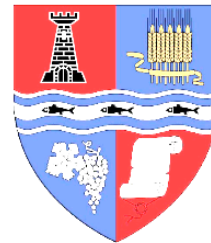




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 12029 din 02.07.2024

**APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ**

RAPORT DE SPECIALITATE

**Plan Urbanistic Zonal "Lotizare și reglementare terenuri pentru construcții rezidențiale, servicii și comerț
nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564,
localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **SC Proiectare EXPRESIV SRL** – arh. Sim Rodica, la inițiativa Parohiei Romano - Catolice Palota - reprezentată de preot paroh Laber Francisc, Osvald Ecaterina, Nilgesz Maria și Osvald Francisc.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, **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 drumul identificat cu nr.cad.8344, la sud cu canalul Peța identificat cu nr.cad.10475 la est și vest cu parcelări pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, înscris în C.F. nr. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, **însurează suprafața totală de 63.800 mp.**

Accesul la parcelare se va asigura prin prelungirea drumurilor existente din vecinătate. Se propun 3 drumuri noi cu lățimea de 12m, lărgirea drumului existent (cad.8344) din partea de nord la 14m și a drumului identificat cu nr.cad. 60727 din partea de vest la 12m;

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 91 loturi de locuințe individuale (respectiv locuințe semicolective sau 2 locuințe pentru terenuri cu suprafața de cel puțin 600mp) cu funcțiuni complementare (servicii, comerț), 4 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi (adiacente canalului Peța). De asemenea se propun 3 drumuri noi paralele pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m, și respectiv lărgirea unui drum existent de la 9m (cu parcele dispuse pe o singură parte) la drum cu lățimea de 12m, (cu parcele dispuse pe ambele părți)

Zona pentru obiective de utilitate publică - spații verzi (5% din suprafața terenului care face obiectul PUZului) se propune a se amplasa la capătul dinspre sud a zonei studiate, adiacent canalului Peța, identificat cu nr.cad. 10475.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 4/U sunt:

Funcțiunea de locuire *L este de tipul: locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare și respectiv locuințe semicolective cu max 2 apartamente sau 2 locuințe pentru terenuri cu suprafața de cel puțin 600mp.*

Regimul maxim de înălțime locuințe L1: $S(D)+P+IE(M)$, P.O.T. max locuințe=35%, C.U.T.max locuințe=0,9; respectiv P.O.T. max locuințe cu funcț. compl.=40%, C.U.T.max funcț. compl.=1;

Suprafețe parcele propuse pentru locuire: suprafața de min. 500mp, front la stradă min 15m.

Amplasarea locuințelor: *retragere stradă min.4m, retragere spate min.6m; retrageri laterale minim 4m pe o parte (cu excepția loturilor cu fronturi mai mici de 18m care vor avea o retragere de min.3m pe o parte), iar pe cealaltă parte cu respectarea codului civil.*

Amplasarea anexelor *gospodărești este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea Codului civil, cu condiția să aibe o înălțime maximă de 3m la streșină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie h_{max} calcan=3,5m.*

Garajele *se vor amplasa cu retragerea de min.6m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.*

Funcțiunile complementare locuirii pentru zona L1 cu condiționări(împreună cu locuirea): anexe gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism de mici dimensiuni.

Asigurarea parcajelor pentru locuințe: minimum un loc de parcare / locuință cu ACD mai mică de 100 mp și respectiv minimum două locuri de parcare, pentru o locuință cu ACD mai mare de 100 mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă 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. Hmax gard stradă=2m, Hmax gard vecini = 2,5 m. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul se va poziționa la distanță de 5cm pe terenul beneficiarului.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor din 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 pietrui 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 LABER FRANCISC, reprezentant al Parohiei Romano-Catolice Palota
- 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.1 din 15.01.2024
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.106/ II.A/ 18.03.2024
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.820 din 29.04.2024
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.4672 din 10.04.2024
 - Aviz CAO ORADEA SA nr.8947 din 16.04.2024
 - Aviz de amplasament DEER nr.6020240302141/ 26.03.2024
 - Aviz GazVest SA nr.199530 din 28.03.2024
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.57 din 04.06.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Lotizare și reglementare terenuri pentru construcții rezidențiale, servicii și comerț nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, localitatea Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietrui 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 terenul aferent 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 drumului autenticată cu nr. 1939/28.06.2024 la Birou Notarial Petriș Aurel Florin și Petriș Patricia, dată de subscrisa Demcon Design S.R.L. reprezentată prin Demeter Călin în numele și pentru Parohia Romano - Catolică Palota - reprezentată de preot paroh Laber Francisc, Osvald Ecaterina, Nilgesz Maria și Osvald Francisc,
- **autorizarea construcțiilor pe parcelele propuse prin PUZ se va face numai după autorizarea extinderii rețelelor de utilități sus-menționate pe drumurile propuse**, cu excepția unei parcele necesară pentru extinderea rețelelor sus-menționate, situată de regulă, la capătul drumului propus.
- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea / recepția rețelelor de utilități și a bransamentelor aferente de: energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare și de cedarea drumului și a terenului de utilitate publică în domeniul public al comunei**, 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**