



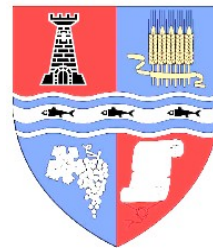
ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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 Protecția Mediului
Nr.7279 din 12.05.2021

VIZAT PRIMAR
Mărcuș Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare Plan Urbanistic Zonal "Lotizare terenuri cu nr.cad.6264, 6295 și 6346 pentru
locuințe și funcțiuni complementare,
localitatea Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de S.C. Proiectare Expresiv S.R.L. – arh. Sim Rodica la inițiativa Alungi Irina, Ignat Gh.-Florin, Socaciu Florica-Adina și Zarău Rozalia

Terenul propus pentru parcelare se află în intravilan, zona vestică a localității, fiind delimitat la nord de un drum de exploatare cu nr.cad. 10217, la est de parcelarea străzii Macului, la vest de un teren arabil în intravilan (nr.cad.6706) și la sud de calea ferată Oradea-Cheresig. Accesul la teren se face din drumul județean DJ 797 pe strada Trandafirilor și apoi din drumul de exploatare cu nr.cad. 10217.

Conform PUG în vigoare terenul este situat în UTR 5, subzona L3 – de locuințe și funcțiuni complementare pe bază de PUZ/PUD. De aceea pentru lotizare și construire de locuințe cu funcțiuni complementare a fost necesară elaborarea unui puz.

Terenul care generează PUZ este format din trei loturi identificate prin **nr.cad. 6294** cu suprafața de 5800 mp, **nr.cad.6295** cu suprafața de 11600 mp și **nr.cad.6346** cu suprafața de 5000 mp, **suprafața totală fiind de 22400 mp.**

Prin P.U.Z. se propune **parcelarea terenului în 36 loturi de locuințe de o parte și alta a unui drum nou creat cu lățimea de 12 m.** La nordul parcelei se va lărgi drumul de exploatare existent prin care se face accesul pentru a ajunge la 12m lățime. Deasemeni, paralel cu calea ferată se propune o retragere de 7m, similar cu PUZ –ul pentru strada Macului, pentru constituire drum, prin cedare de teren.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire	: locuințe individuale izolate sau cuplate și anexe
Funcțiuni complementare locuirii	: servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, funcțiuni de turism, conform regulamentului aferent PUZ
Mărime parcele	: 500 ÷ 520 mp
Front la stradă	: min.16,05 ÷ 16,98 m
Regim maxim de înălțime	: S(D)+P+1E(M)
P.O.T.	: max.40%
C.U.T.	: max.0,9
Retragere de la stradă	: min.4,00 m
Retragere spate	: min.9,00 m
Retrageri laterale	: min.3,00 m pe oparte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim 1 loc/locuință
Înălțime gard perimetral	: max. 2,50 m spre vecini : max.2,00 m la stradă (transparent)

Condiții specifice impuse: plantări arbori, spații verzi pe 20% din suprafața lotului, pentru fiecare 150mp de parcelă să se planteze un pom

Amplasarea anexelor gospodărești și garajelor este posibilă și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea Codului civil, cu condiția să aibe o înălțime maximă de 3 m la streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Se recomandă amplasarea garajelor cu retragerea de 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pe terenul studiat nu există utilități. Alimentările cu energie electrică și gaz se vor realiza prin extinderea rețelelor existente pe strada Macului. Asigurarea cu apă și canalizarea se va face provizoriu din puț forat și respectiv la un rezervor ecologic vidanjabil, pe fiecare lot, până la extinderea rețelelor apă-canal din strada Independenței.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare pentru edificarea rețelelor de utilități, inițiatorii P.U.Z.-lui vor avea obligația de-a realiza extinderea rețelelor de energie electrică, gaz, și apă pe drumul nou constituit și de a pietrui drumul, pe cheltuiala proprie. Obligațiile vor fi asumate printr-o declarație notarială. Recepția locuințelor se va face numai după finalizarea rețelelor de energie electrică și gaze naturale.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Alungi Irina**, pentru aprobarea planului urbanistic zonal sus menționat,
- **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 al Primăriei Comunei Sântandrei nr.13 din 20.07.2020**
- **Avizul Compania Națională CFR nr.9/4/1172 din 29.03.2021**
- **Notificare Direcția de Sănătate Publică nr.352 / II.A / 08.09.2020**
- **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.825 din 16.10.2020**
- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.11984 din 18.11.2020**
- **Avizul favorabil PUZ al C.J.Bihor - Direcția Arhitectului Șef, nr.35 din 04.03.2021 (emis în 05.04.21)**

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Reglementare terenuri cu nr.cad. 1317, 1318, 1319,1320 și 1321 pentru locuințe și funcțiuni complementare, sat Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:

- **vor pietrui cu fonduri proprii drumul nou constituit** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare), **care apoi va deveni domeniu public al comunei.**
- **vor asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaz și apă pe drumul nou creat și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala sa,**
conform Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumului nou constituit și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr.297 / 11.05.2021
- **recepția construcțiilor va fi condiționată de autorizarea rețelelor de utilități: energie electrică, gaz și apă, 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.

Consilier Urbanism
Tudora Mihuța