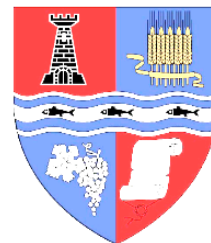




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 21332 din 25.11.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z.”Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare,
nr.cad. 6628, sat Palota, com. Sântandrei, județul Bihor”**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. CONTEMPORAN PROIECT S.R.L.** – șef **pr.ing. Răzvan FODOR, arh. Ionuț OPREA**, la inițiativa proprietarilor terenului: **Theisz Petru, Theisz Rudolf, Theisz Ecaterina-Monica, Theisz Arnold**.

Terenul luat în considerare, identificat cu nr.cad. 6628, este situat în **intravilanul localității Palota** conform PUG, în subzona funcțională UTR 1-Palota, fiind amplasat în extremitatea de nord-est a localității Palota, și este mărginit în partea de nord de calea ferată Oradea – Cheresig, iar la vest se învecinează cu zona de locuințe pentru tineri, conform Legii 15/2003. Terenul studiat se învecinează la nord cu Calea Ferată Oradea-Cheresig, la sud cu terenuri arabile în intravilan, la vest cu un PUZ aprobat pentru locuințe tineri și dotări realizat de Comuna Sântandrei pe terenul identificat cu nr.cad. 9144, la est cu terenuri arabile în extravilan.

Imobilul studiat identificat cu nr.cad. 6628, înscris în C.F. nr. 6628, **are suprafața de 16.500mp.**

Accesul la parcelare este propus din prelungirea străzii Tinerilor cu lățimea de 14m, printr-un drum nou propus pe direcția nord sud cu loc de întoarcere în capăt.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 20 loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, prelungirea drumului existent și un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 14m cu loc de întoarcere în capăt. Zona aferentă obiectivelor de utilitate publică-spații verzi (min. 5% din suprafața totală terenului) este propusă în zona drumului și respectiv în zona de protecție a căii ferate în partea de nord.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire L1: tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare pentru toate terenurile

Funcțiuni complementare locuirii L1 : cu condiționări (împreună cu locuirea și fără generare de discomfort): 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.

Mărime parcele pt. locuințe	: min 500 mp
Front la stradă	: min.15 m
Regim maxim de înălțime	: S(D)+P+1E(M),
pentru locuințe exclusiv	: P.O.T. max.35%, C.U.T. max.0,9
pentru loc. cu funcț.complem.	: P.O.T. max.40%, C.U.T. max.1
Retragere de la stradă	: min.6,00 m
Retragere spate	: min.6,00 m
Retrageri laterale	: min.3m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte;
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim 1 loc/locuință pentru ACD mai mic de 100mp, 2locuri pentru ACD mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.
Împrejmuire	: h max. 2,50 m spre vecini
	: h max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm înălțime și în rest transparent din grilaj

metalic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și cu pătrunderea vegetației

Condiții specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața lotului, vegetație joasă, medie și înaltă.

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

Este obligatorie amplasarea garajelor la min. 6m retragere în incintă pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

Imprejmuirile locuințelor individuale orientate 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 distanța 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 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 pietru 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 sef proiect ing. Răzvan Fodor
- 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.32 din 21.11.2022
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.237/ II.A/ 28.05.2024
- Aviz CFR nr.33/I.3/28.08.2023
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1212 din 02.07.2024
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.14620 din 10.10.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.101 din 06.09.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. " Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 6628, sat Palota, com. Sântandrei, județul Bihor " prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietru cu fonduri proprii drumurile propuse** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare) și vor asigura pod de acces peste canalul Peța.

- **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 min.5% din suprafața terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) **se vor ceda în domeniul public,**

- **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.**

- **condițiile de mai sus au fost specificate în avizul de oportunitate nr.32 din 21.11.2022 și preluate de inițiatorii PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 3091/ 10.10.2024 la Notar Public PETRIȘ AUREL FLORIN.**

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**