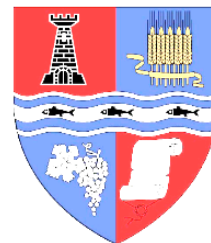




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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.21524 din 26.11.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, servicii și comerț
nr.cad.6343, 7867, 7868, 10291, localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de SC Proiectare EXPRESIV SRL – arh. Sim Rodica la inițiativa proprietarilor terenurilor: POP MIRCEA FLORIAN și soția POP MIHAELA-RODICA, MOISE PAUL și soția MOISE DIANA, OSWALD IOAN GEORGE și soția.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 6343, 7867, 7868, 10291, **sunt situate în zona de vest a localității Sântandrei**, la Drumul Județean DJ 797, în intravilan conform PUG, în subzona funcțională UTR5 – L3, zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii) cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul județean DJ 797, la sud cu calea ferată Oradea-Cheresig, la est și vest cu parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare. (str. Aviatorilor și Romaniței în est și respectiv str. Fagurelui în vest);

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 6343, 7867, 7868, 10291, înscris în C.F. nr. 6343, 7867, 7868, 10291, însumează suprafața totală de 48.000 mp.

Accesul la parcelare este propus din drumurile publice adiacente: str. Fagurelui, indentificată cu nr.cad. 9596 situat adiacent în vest și respectiv din prelungirea străzii Grădinarilor situată în est, după reglementarea terenului adiacent.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 62 loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare dispuse pe ambele părți ale drumului nou propus, 1 lot pentru servicii și comerț, amplasat spre nord, 1 parcelă pentru obiective de utilitate publică / spații verzi amplasată adiacent bisericii ortodoxe Palota. Drumul nou propus are lățimea totală de 12m cu 2 locuri de întoarcere: unul în partea de nord și celălalt în partea de sud.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

1. Funcțiunea de locuire L1 este de tipul: *locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare*

Regimul maxim de înălțime locuințe L1: $S(D)+P+1E(M)$, 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.9m; retrageri laterale minim 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 parcare 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.

2. Funcțiunea de servicii și comerț: servicii cu acces public profesionale sau manufacturiere, spații comerciale, construcții de birouri, funcțiuni de învățământ, cercetare, sănătate și funcțiuni de turism, sport, catering și alimentație publică pentru lotul nr.2.

Regim de înălțime max. $S(D)+P+2E+Et.3retras(sau M)$, $H_{max}=15m$;

P.O.T. max. spații comerciale sau servicii =50%, C.U.T. max. spații comerciale sau servicii=1,5;

POT max clădire birouri=40%, CUT clădire birouri=1,8;

Zona construibilă: se recomandă retragere min. 6m pe toate laturile și min.15m față de locuințele propuse pe loturile învecinate în cazul altor funcțiuni.

Alte funcțiuni permise pentru lotul 2: locuințe colective, cu spații comerciale/servicii la parter.

Regimul maxim de înălțime locuințe colective L2: S (D)+P+2E+Et.3retras(sau M), P.O.T. max locuințe colective=30%, C.U.T.max locuințe colective=1,3; 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=1,5. Suprafața etajului 3 retras va fi de max 75% din suprafața etajului inferior. Imprejmuirile nu sunt necesare la locuințele colective, unde este cazul se va realiza gard viu pentru protecție.

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 rețelilor din proximitate.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține prin fonduri proprii edificarea rețelilor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorii PUZ-lui vor realiza extinderea rețelilor 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 rețelilor 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 POP MIRCEA FLORIAN

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.23 din 02.11.2023
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.107/ II.A/ 18.03.2024
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.822 din 29.04.2024
- Aviz CFR nr. 30/1.5/03.06.2024
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.4309 din 12.04.2024
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.97 din 06.09.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, servicii și comerț, nr.cad. 6343, 7867, 7868, 10291, 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 rețelilor 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 rețelilor, pe cheltuiala lor ; după realizarea rețelilor edilitare, drumurile nou create și terenul aferent 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 rețelilor de utilități sus-menționate pe drumurile propuse**, cu excepția unei parcele necesară pentru extinderea rețelilor sus-menționate, situată de regulă, la capătul drumului propus; **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea / recepția rețelilor 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.

- **condițiile de mai sus au fost specificate în avizul de oportunitate nr.23 din 02.11.2023 și preluate de inițiatorii PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 3417/ 05.11.2024 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**