

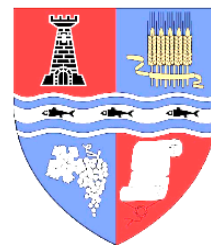


ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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



RECENSĂMÂNTUL
POPULAȚIEI ȘI LOCUINȚELOR
om cu om, casă cu casă



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 5253 din 28.03.2022

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare **Plan Urbanistic Zonal "Reglementări urbanistice pentru locuire și funcțiuni complementare, pe terenurile cu nr.cad. 6833, 6834, 6836, 6837, 6839, 6841, 6842, 6844, 6846, 6848, 6849, 6850, 6590, 6591, 6592, 6593, 6594, 6595, 6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602, 6603, 6610, 6611, 6614, 6616, 9547, 6639, 6641, 6642, 6646, 6647, 6649, 6650, 6596 localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de S.C. Contemporan proiect S.R.L.–arh.Oprea Ionuț-coordonator arh.Mărginean Adela, la inițiativa beneficiarilor : **Hornung Anton, Dorner Ilona, Cuc Ioan, Cuc Rodica și Szeipkuti Peter,**

Terenurile studiate (37 parcele) sunt situate în intravilanul localității Sântandrei, delimitate de DJ 797 la nord, calea ferată Oradea-Cheresig la sud, de o proprietate privată arabilă la vest, iar la est de parcele private reglementate urbanistic. Conform PUG 2006 în vigoare, acestea se află în **UTR 5 - L3, zonă predominantă de locuire cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii), cu interdicție temporară de construire până la elaborare de PUZ.** Terenurile ce vor fi reglementate reprezintă jumătate dintr-o parcelare topografică anterioară (2008), iar cealaltă jumătate a fost reglementată urbanistic printr-un PUZ aprobat prin HCL nr.69 din 23.07.2014 (inițiat de Hornung Christian și alții).

Puz-ul este generat de **37 imobile** identificate prin nr.cad. 6833, 6834, 6836, 6837, 6839, 6841, 6842, 6844, 6846, 6848, 6849, 6850, 6590, 6591, 6592, 6593, 6594, 6595, 6597, 6599, 6600, 6601, 6602, 6603, 6610, 6611, 6614, 6616, 9547, 6639, 6641, 6642, 6646, 6647, 6649, 6650, pentru reglementări urbanistice **cu suprafața totală de 23899 mp** și imobilul cu **nr. cad. 6596** cu funcțiunea de **drum, având suprafața de 8568 mp. Suprafața totală studiată este 32467 mp.**

Accesul se face direct din drumul județean DJ 797, pe drumul cu nr.cad.6596, creat la parcelare.

Prin P.U.Z. se va urmări **reglementarea urbanistică a parcelelor dispuse pe partea vestică a drumului cu nr.cad.6596 cu travea de 12 m**, care la mijloc va fi intersectat de o viitoare stradă ce va lega cimitirul Sântandrei de drumul comunal DC 75 Palota, cu lățimea tot de 12m.

Parcelele situate lângă drumul județean DJ 797 sunt traversate de rețelele de medie tensiune (20KV) și de înaltă tensiune(110KV). Pe celelalte terenuri studiate nu există rețele de utilități. Ca urmare pentru stabilirea zonei de constructibilitate se va ține cont de zonele de siguranță și protecție față de drumul județean, rețele LEA de 20kV și 100 kV și calea ferată.

Reglementările propuse și prezentate în planșa U 03 sunt:

Funcțiuni: locuire	: loc. unifamiliale individuale sau cuplate cu anexe loc.semicolective cu max. 2 unit. locative (acces propriu și lot comun)
Funcțiuni complementare	: servicii cu acces public cu condiționări, activități agricole, servicii profesionale sau manufacturiere de mica producție
Mărime parcele	: min.600 mp
Front stradal	: min.15m (excepție un lot cu 14,4m spre calea ferată)
P.O.T.	: max.35% pentru locuințe cu funcțiuni complementare
C.U.T.	: max.1
Regim de înălțime	: max. S/D+P+1E/M ; Hmax.=12 m la coamă
Retragere stradă	: min.2,00 m.
Retragere spate	: min.2,00 m
Retrageri laterale	: conform cod civil
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim1 loc/locuință
Înălțime gard perimetral	: 2,50 m

Condiții specifice impuse : spații verzi, pe 20% din suprafața lotului

Pentru asigurarea cu energie electrică, gaz, apă și canalizare a parcelelor se va face extinderea rețelelor de distribuție existente pe drumul județean DJ 797.

Deoarece primăria comunei nu are posibilități financiare pentru edificarea rețelelor de utilități, inițiatorii prezentului PUZ **împreună cu inițiatorii PUZ-lui aprobat prin HCL nr.69/23.07.2014 (Mihălițian Sonia Teodora, Hornung Chrisatian-Erich vor realiza pietruirea drumului și rețelele stradale de alimentare cu energie electrică, pe cheltuiala investitorilor PUZ** În a doua etapă inițiatorii PUZ-lui vor realiza rețelele stradale de gaz, apă și canal pe cheltuiala proprie.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Hornung Anton, Dorner Ilona, Cuc Ioan, Cuc Rodica și Szeipkuti Peter**, pentru aprobare PUZ 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 emis de Primăria Sântandrei** nr.20 din 09.11.2018
 - **Notificare Ministerul Sănătății - Direcția de Sănătate Publică** nr.762/ II.A/ 20.11.2018
 - **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor** nr.1050 din 28.12.2018
 - **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei** nr . 12669 din 05.12.2018
 - **Avizul Poliției Rutiere a Județului Bihor** nr.158439/SR/21.11.2021
 - **Aviz Direcția Tehnică CJ – Drumuri județene** – nr.1 / 09.01.2019
 - **Aviz Comp. Națională de Căi Ferate –București** nr.6 / 5 / 510 / 12.03.2019
 - **Avizul DEE –Sucursala Oradea** nr.6020210503901 / 02.11.2021
 - **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef** nr. 173 / 10.12.2021
 - Declarație notarială

propun aprobarea documentației P.U.Z. ”Reglementări urbanistice pentru locuire și funcțiuni complementare, pe terenurile cu nr.cad. 6833, 6834, 6836, 6837, 6839, 6841, 6842, 6844, 6846, 6848, 6849, 6850, 6590, 6591, 6592, 6593, 6594, 6595, 6597, 6599, 6600, 6601, 6602, 6603, 6610, sat Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor” prin hotărâre de consiliu local cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:

- vor pietrui cu fonduri proprii drumul de acces - strada Fagurelui
- vor asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare pe strada Fagurelui și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,
conform Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumului de acces și de realizare a rețelelor edilitare, cu autentificarea nr.523 din 16.03.2022
- **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități pe strada Fagurelui,**
- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de recepția rețelelor de utilități: energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.**

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
Tudora MIHUȚA**