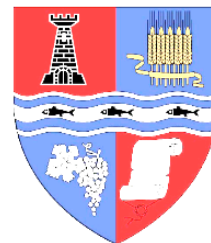




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 5024 din 29.03.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z.”Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 60945, 60946, 60679, 2016, 60676, 60677, comuna Sântandrei, jud. Bihor”

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. SIMSTA S.R.L. – șef pr.arh.urb.Dolog Valentin, proiectat arh. Simuleac Lucian** la inițiativa SC COL&SAB CONSTRUCT S.R.L. reprezentată prin Colompar Nicolaie-Adrian, SC DIALAND SRL, repr. prin Pantiș Florica, BONCA OCTAVIAN și CRISTE MITICĂ.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în extravilan**, în zona de sud a localității Sântandrei.

Terenurile se învecinează la nord cu parcele aferente stăzii Cireșilor, la sud cu terenuri arabile în extravilan, la vest capatul str. Lalelelor, terenuri cu PUZ în curs de aprobare și terenuri arabile în extravilan, la est cu capetele străzilor: Colinelor, Lotus și str. fără denumire și terenuri arabile în extravilan.

Imobilul studiat este compus din 6 terenuri **identificate cu nr.cad.60945 / CF nr.60945** cu suprafața de 10.000 mp, **nr.cad.60946 / CF nr.60946** cu suprafața de 14.881 mp, **nr.cad.60679 / CF nr.60679** cu suprafața de 8.120 mp, **nr.cad.2016 / CF nr.2016** cu suprafața de 11.661 mp, **nr.cad.60676 / CF nr.60676** cu suprafața de 24.876 mp, **nr.cad.60677 / CF nr.60677** cu suprafața de 5.124 mp, **având suprafața totală de 74.662 mp.**

Prin PUZ se propune lotizarea terenului în **113 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, 3 drumuri noi propuse** pe direcția est-vest cu lățimea de 12m și 15m și **1 parcelă pentru zonă verde**, parc public și/sau construcții pentru utilități publice (**lot 74**), reprezentând 5% din suprafața totală a terenului împreună cu lărgirea străzii mediane cu 3 m.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire : tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare locuirii : cu condiționări: 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 : 500 mp

Front la stradă : min15,00 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.4,00 m

Retragere spate : min.6,00 m

Retrageri laterale : min.4m 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

Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acordului se va poziționa la distanță de 5 cm pe terenul beneficiarului.

Conditii specifice impuse: plantări arbori, spații verzi pe 20% din suprafața lotului

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 meșdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Garajele se vor amplasa cu retragerea de la stradă de min. 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față, în incintă, a unui autoturism.

Zona propusă pentru obiective de utilitate publică / spații verzi (cu suprafața totală de 5% din suprafața totală a terenului) dispusă sub forma unui teren compact mărginit de străzi pe 2 laturi și respectiv lărgirea străzii mediane cu 3m.

Accesul la parcelare este propus din prelungirea străzilor existente pe direcția nord-sud, din care se propun 3 străzi noi pe direcția est-vest; 2 străzi vor avea lățimea de 12m situate în nord și sud, iar cea mediană cu lățimea de 15m (care va reprezenta un segment dintr-un viitor drum de legatura cu mun. Oradea) care conține parțial și zona verde inclusă.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare se va putea face prin extinderea rețelelor existente în proximitate: str. Cireșilor (electricitate, gaze naturale) și respectiv str. Ogorului (electricitate, gaze naturale, apă și canalizare);

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține 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, cu bransamentele și racordurile aferente 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.

Autorizarea construcțiilor se va face numai după obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea rețelelor de utilități menționate mai sus, iar recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea și recepția acestor rețele stradale, inclusiv bransamentele aferente.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către Colompar Nicolaie Adrian, reprezentant al SC COL&SAB SRL
- 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.28 din 18.10.2022
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.458/ II.A/ 28.10.2022
- Aviz amplasament Gaz Vest Arad nr.171138 din 16.01.2023
- Aviz de coexistență Compania de Apă Oradea nr.40113 din 16.11.2022
- Aviz de amplasament DEER nr.6020221223121 din 12.12.2022
- Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1780 din 05.12.2022
- Aviz ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor nr.213 / 07.11.2022
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.753 din 30.12.2022
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr. 20793 din 11.01.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.22 din 17.03.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. ”Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 60945, 60946, 60679, 2016, 60676, 60677, comuna Sântandrei, jud. Bihor” prin hotărâre de consiliu local cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:

- **vor pietru cu fonduri proprii drumul nou constituit** (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 drumul nou creat 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 5% din suprafața terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) se vor ceda în domeniul public, conform Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumurilor nou constituite și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr. 1404 / 29.03.2023**

- **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea extinderii rețelelor de utilități menționate pe drumurile propuse,**

- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea / recepția rețelelor de utilități și a**

branșamentelor 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