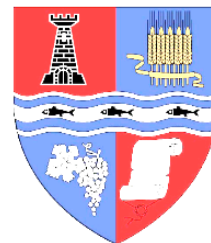




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 13061 din 04.08.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z.” Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad.524
sat Palota, comuna Sântandrei, județul 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 proprietarilor terenului: **SC DANIADIS PROD COMPANY SRL** reprezentată prin **Miclău Leontina**.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilan**, partea nord- vestică a localității Palota, fiind învecinat la nord de calea ferată Oradea-Cheresig, dincolo de care se află SC NUTRIENTUL SA, la vest de terenuri arabile în intravilan, în zona agro-industrială, la est de terenuri arabile în intravilan, parcelarea aferentă străzii Crizantemelor, Stația de asphalt Drumuri Orățenești SRL, iar la sud de o zona agro-industrială existentă – SC FRIMONT, cu funcțiunea depozitare furaje.

Accesul se face din drumul comunal DC 75, pe terenul drum public cu nr.cad.8720 și apoi prin **terenul identificat cu nr.cad.1895 care este un teren privat având categoria de folosință de drum și sarcină de servitute de acces pentru nr.cad.524.**

Imobilul studiat este identificat cu **nr.cad.524**, înscris în CF nr.524 cu **suprafața de 49877 mp**, și pe el există trei construcții grajduri, care sunt în stare avansată de degradare. Conform PUG 2006, terenul analizat se află în intravilan, UTR 1 – An1 zonă de agricultură nepoluantă, învecinat cu zona ID-Sps, zonă de industrie cu funcțiuni de prestări servicii construire până la întocmirea de P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propun: **73 loturi** pentru locuințe (lot 1-73) dispuse de o parte și alta a **trei drumuri paralele, nou create, cu lățimea de 12m** (lot 76, 77, 78), ce pornesc din terenul cu nr.cad.1895, **2 loturi pentru spații comerț / social-culturale, 1 lot pentru constituire drum paralel cu calea ferată având 9m lățime** (lot 79) și **un lot pentru spații verzi / utilitate publică**, cu suprafața de 5% din suprafața totală a terenului (lot 80) cu rol de perdea verde de protecție față de funcțiunea industrială de la nord.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

1.Funcțiune locuire - loturile 1 ÷ 73

Tip locuire : locuințe individuale izolate sau cuplate, posibil cu funcțiuni complementare locuirii

Funcțiunile 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.

Mărime parcele	: 500 ÷ 511 mp
Front la stradă	: 15,00 ÷ 18,33 m
Regim maxim de înălțime	: S(D) +P+1E(M)
pentru Locuințe	: P.O.T. max.35% , C.U.T. max.0,9
pentru Loc și funcț complem..	: P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1
Retragere de la stradă	: min.4,00 m
Retragere spate	: min.4,00 m
Retrageri laterale	: min.4,00 m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului civil
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim 1 loc/locuință pentru AC mai mic de 100mp, 2 locuri pentru AC mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.
Înălțime gard perimetral	: max. 2,50 m spre vecini

: max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm și 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. Condiții specifice impuse: plantări arbori, spații verzi pe 20% din suprafața lotului.

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 3 m la streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5 \text{ m}$. Garajele se vor amplasa cu retragerea la min. 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față, în incintă, a unui autoturism.

2.Funcțiune comercială sau social-culturală - loturile 74 și 75

Front la strada nouă	:16,40 și 17,16 m
Regim maxim de înălțime	: S(D) +P+ 1E ,
pentru funcțiune comercială	: P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1,0
pentru funcț.social-culturale	: P.O.T. max.25% , C.U.T. max.0,6
Retrageri de la străzi	: min.4,00 m
Retragere de la parcela cu locuințe:	min.4,00 m , pe cealaltă latură Cod Civil
Retragere spate	: min.4 m
Parcaj obligatoriu pe lot	: conform HGR nr.525/1996
Înălțime gard perimetral	: max. 2,50 m spre vecini
	: max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm și înălțime și în rest transparent din grilaj metalic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și pătrunderea vegetației

Zona pentru obiective de utilitate publică (obiective sociale, spații verzi, locuri de joacă, etc) cu suprafața de min 5% din suprafața totală, este propusă de inițiator a se amplasa adiacent căii ferate, reprezentând o fâșie de teren cu lățimea medie de aprox. 12m cu rolul de perdea verde de protecție față de funcțiunile industriale situate la nord adiacent căii ferate.

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 pe drumul comunal DC 75.

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 cheltuiala lor.** De asemenea, inițiatorii PUZ **vor pietrui 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.

Recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea și recepția lucrărilor de extindere a rețelelor de utilități menționate mai sus, inclusiv bransamentele aferente.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către Miclău Leontina
- 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.3 din 10.01.2022
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.4/ II.A/ 05.01.2023
 - Studiul de impact asupra sănătății și confortului populației nr.331/28.11.2022
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.743 din 16.05.2022
 - Aviz ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor nr.84 / 03.05.2022
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.5829 din 30.05.2023
 - Aviz C.T.E. – C.F.R. nr.22/I.8/23.05.2022
 - Aviz DEER nr.6020220415573 / 23.06.2022
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.84 din 21.07.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. ” Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare., nr.cad. 524, sat Palota, comuna Sântandrei, jud. 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 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 5% din suprafața terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) **se vor ceda în domeniul public**, conform **Declarației notariale privind angajamentul de realizare a rețelelor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 1198 / 03.08.2023 la Birou individual notarial Țara Vlad Gelu.**

- 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, conform aviz de oportunitate.

În perioada în care s-a desfășurat procedura de informare a populației menționată au fost înregistrate observații de la agenții industriali existenți în apropiere, care ar putea crea factori de discomfort pentru locuirea propusă. Astfel inițiativa PUZului a realizat un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației realizat de SC Impact Sănătate SRL Iași, elaborat de dr. Chirilă Ioan prin care s-a demonstrat că obiectivul poate funcționa în zona propusă. Persoanele care vor deține locuințele propuse își vor asuma eventualul discomfort datorat vecinătăților industriale, în acest sens **inițiativa PUZului a realizat o declarație la biroul individual notarial Țara Vlad Gelu autentificată cu nr.1914 din 15.dec.2022 prin care își asumă respectarea recomandărilor din studiul de impact și informarea viitorilor clienți despre discomfortul creat de unitățile industriale din vecinătate.**

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**