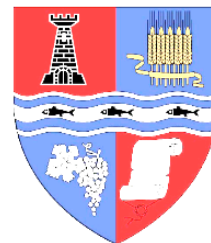




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 13068 din 04.08.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z.” Lotizare pentru locuințe, servicii și funcțiuni complementare,
nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094,
3790, localitatea Sântandrei, județul Bihor”**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – proiectat arh. Rodica SIM** la inițiativa **SC DEMCON DESIGN SRL** reprezentat prin **DEMETER CĂLIN** proprietar teren și reprezentant al celorlalți proprietari.

Terenurile luate în considerare, identificat cu nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, 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 și linia electrică LEA 20kV, la sud cu calea ferată Oradea-Cheresig, la vest cu zona industrială a satului Palota, la est cu parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, înscris în C.F. nr. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, **însurează suprafața totală de 128.296 mp.**

Accesul la parcelare este propus din drumul județean DJ 797 situat în nord prin 3 drumuri paralele pe direcția nord-sud cu loc de întoarcere spre calea ferată Oradea-Cheresig.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **144 loturi de locuințe individuale** cu funcțiuni complementare, **5 loturi pentru locuințe colective/semicolective** cu spații comerciale la parter amplasate adiacent drumului județean DJ 797, **17 parcele pentru funcțiunea comerț și servicii**, **2 parcele pentru obiective de utilitate publică** – spații verzi (una adiacentă căii ferate și cealaltă adiacentă zonei de servicii). De asemenea se propun **3 drumului paralele** pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m, iar adiacent drumului situat în vest se propune amplasarea unui **piste de biciclete** cu lățimea de 3m.

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.6m; 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 $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. **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.

2. Funcțiune de locuire L2 este de tipul locuințe colective sau semicolective, posibil cu spații comerciale la parter pentru terenurile situate în nord, adiacent drumului județean cu supraf. min.1700mp. Alte funcțiuni permise: spații comerciale, construcții de birouri, financiar-bancare, servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, culturale, cercetare, sănătate și respectiv funcțiuni de turism.

Indici locuințe urbanistice zona L2: supraf. parcelelor de min. 1700mp; front la stradă min. 50m, regim maxim de înălțime: S(D)+P+2E+E3 retras, $H_{max} = 15m$; - amplasarea locuințelor colective: retragere de min.6m pe toate laturile, amenajarea de spații verzi și parcări conform R.G.U. aprobat prin Hot.525 din 27.06.1996.

- P.O.T. locuinte colective max=30%, C.U.T. locuințe colective max=1,2;

- P.O.T. max.locuințe colective+spații com.la parter =35%, C.U.T. max. locuinte colective+spații com. la parter =1,4; - P.O.T. max. clădire de birouri =40%, C.U.T. max clădire de birouri =1,8;

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

3. Funcțiunea servicii și alte funcțiuni complementare pe parcele cu suprafața de min. 900mp situate în parte de vest, adiacente zonei industriale a localității Palota. Alte funcțiuni permise: spații comerciale, construcții de birouri, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de cercetare, terțiare și alte funcțiuni care nu produc disconfort locuințelor.

Regimul maxim de înălțime S(D)+P+2E(M). POT max=50%, CUTmax=1,5;

Amplasarea construcțiilor: retragere de la stradă min.6m, retragere spate min.6m; retrageri laterale min. 6m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului Civil.

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. $H_{max} \text{ gard stradă} = 2m$, $H_{max} \text{ gard vecini} = 2,5 m$. 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.

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 Călin DEMETER
- 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.10 din 10.05.2023
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.219/ II.A/ 22.06.2023
 - Studiul de impact asupra sănătății și confortului populației nr.1175/20.06.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.897 din 10.07.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.9552 din 03.07.2023
 - Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Bihor – Serviciul Rutier nr.275.585?SR/20.06.2023.
 - Acord prealabil Direcția Tehnică – Biroul Drumuri Județene nr.61 din 18.05.2023

- Aviz C.T.E. – C.F.R. nr.22/I.5/19.06.2023
- Aviz CAO ORADEA SA nr.13556 din 26.04.2023
- Aviz DEER nr.6020230427418/ 22.06.2023
- Aviz GazVest SA nr.180454 din 21.06.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.91 din 21.07.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. ” Lotizare pentru locuințe, servicii și funcțiuni complementare, nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, 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 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 rețelilor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 1406/ 04.08.2023 la Birou individual notarial Gîtea Teodora-Lidia.**
- **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.

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**