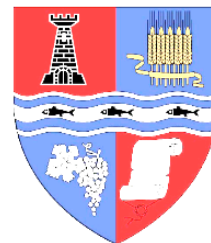




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 13382 din 10.08.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare,
nr.cad. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996, localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. SIMSTA S.R.L. – șef pr.arh.urb.Dolog Valentin, proiectat arh. Ciprian Lipovan** la inițiativa proprietarului terenului: **MORAR MIHAI CONSTANTIN**.

Terenul propus pentru reglementare, este situat în intravilanul localității Sântandrei, 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 întocmire de PUZ. Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul județean DJ 797 și linia electrică LEA 110kV, la sud cu drumul identificat cu nr.cad. 10214, la vest cu terenuri arabile în intravilan nr.cad. 60004 și 60003 pentru care există PUZ în curs de aprobare, la est cu teren arabil în intravilan cu nr.cad. 59884 cu PUZ aprobat pentru lotizare de locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996, înscris în CF nr. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996 **au suprafața totală de 27.297 mp**. Accesul la parcelare este propus din drumul județean DJ 797 situat în nord și respectiv drumul identificat cu nr.cad.10217, situat în sud, identificat cu nr.cad.2832, între care se propune un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m cu parcele dispuse pe ambele părți.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **40 loturi de locuințe** dispuse pe ambele părți a drumului propus. Zona pentru utilități publice se propune a fi amplasată în 2 loturi situate în partea de nord, adiacent drumului județean DJ 797.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire: tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare pentru toate terenurile și respectiv 1 locuință semicolectivă cu maxim 2 apartamente sau 2 locuințe pentru terenuri cu suprafața de cel puțin de 650mp.

Funcțiuni complementare locuirii : cu condiționări (împreună cu locuirea și fără generare de discomfort): 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	: min 500 mp
Front la stradă	: min.15 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.3m 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
Condiții specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.

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 $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Este obligatorie **amplasarea garajelor la min. 6m** retragere în incintă pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

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 pietruii 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 MORAR Mihai Constantin
- 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.15 din 18.04.2022
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.200/ IL.A/ 20.04.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.631 din 16.05.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.5588 din 04.05.2023
 - Acord prealabil Direcția Tehnică – Biroul Drumuri Județene nr.64 din 19.05.2023
 - Aviz de coexistență CAO ORADEA SA nr.12005 din 19.04.2023
 - Aviz Comisia Tehnico-Economică DEER nr.60/497/398/04.10.2022
 - Aviz de amplasament favorabil conditionat DEER Sucursala Oradea nr. 6020220617516/19.10.2022
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.87 din 21.07.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. ” Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996, localitatea Sântandrei, județul Bihor ” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietruii 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. 1218/ 09.08.2023 la Birou individual notarial Polihovici Daniela.
- **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.

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.