



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. 19003 din 13.11.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare,
nr. cad. 8774, localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **birou individual Arh. SZABO Ane Marie** la inițiativa proprietarului terenului: **Zbârce Teodor**

Terenul luat în considerare, identificat cu nr.cad. 8774, este situat în **intravilanul** localității Sântandrei conform PUG, în subzona funcțională UTR 4 – L3, în zona de est a localității în proximitatea vetrei satului, între zone de parcelări relativ recente și terenuri arabile și este mărginit în partea de sud cu un braț al canalului Peța.

Imobilul studiat identificat cu nr. cad. 8774, înscris în C.F. nr. 8774, **cu suprafața de 16.304 mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumurile existente: str. Iasomiei (cad.57971) și respectiv str. Bucuriei (cad.58799) care se prelungesc până în drumul propus paralel cu canalul Peța cu lățimea de 12m. De asemenea se va propune o retragere variabilă spre cadastralul aferent canalului Peța (cad.10465) astfel încât să se asigure **o zonă de protecție de min. 5m față de albia minoră a cursului de Peța**, conform Anexei nr. 2 din Legea Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată. (zona afectată cu lățimea de 5m se va lua în considerare de la albia minoră reprezentată în ridicarea topografică realizate de ing.topo. Andrei Iovan, pusă la dispoziție în documentație și se va comasa într-un lot distinct).

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **21 loturi de locuințe individuale** cu funcțiuni complementare, 2 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi- zona de protecție față de canalul Peța. De asemenea se propune continuarea drumurilor existente adiacente (str. Bucuriei și Iasomiei) și un drum nou propus cu lățimea de 12m paralel cu canalul Peța cu locuințe dispuse pe ambele părți.

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 și respectiv locuințe semicolective cu max 2 apartamente cu suprafața de cel puțin 650mp, fără dezmembrarea ulterioară a terenului.*

Regimul maxim de înălțime locuințe L1: S (D)+P+IE(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 3,5m 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 hmax 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.*

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. Hmax gard stradă=2m, Hmax 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 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.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către ZBÂRCE Teodor
- 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.36 din 23.12.2023
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.443/ II.A/ 08.08.2023
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1258 din 14.09.2023
- Aviz de coexistență Compania de Apă Oradea nr.30115 din 04.09.2023
- Aviz de amplasament favorabil D.E.E.R. nr.6020230832364 din 18.09.2023
- Aviz de amplasament GAZ VEST SA ARAD nr.186176 din 18.09.2023
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.14277 din 20.09.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.130 din 06.10.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. ” Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 8774, 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** (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. 4671/ 10.11.2023 la Societatea profesională notarială – GÂRBA, prin notar public CACUCI GÂRBA ANCA-MARIA.

- **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.

**Consilier urbanism
Mariana LOKOVEY**