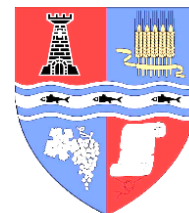




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 19122 din 14.11.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z.” Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 6438, sat Palota
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 proprietarilor terenului: **STEIN NICOLAE-CĂTĂLIN și respectiv STEIN IULIANA.**

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilanul localității Palota**, în extremitatea de est, adiacent localității Sântandrei și este mărginit în partea de nord cu calea ferată Oradea – Cheresig, la sud cu drumul existent Weiss care se va lărgi la profil de 12 m pe intravilan, la est cu terenuri arabile situate în satul Sântandrei, la vest cu terenuri arabile situate în satul Palota.

Imobilul studiat este **identificat cu nr. cad. 6438**, înscris în CF nr.6438 **cu suprafața de 22.500 mp.** Accesul la parcelare este propus din drumul Weiss, identificat cu nr.cad.10213, din care se propune un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 9m cu parcele dispuse pe o singură parte.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **25 loturi de locuințe** dispuse pe o parte a drumului propus, **1 lot pentru drumul nou propus**, 2 loturi pentru zonă utilități publice și respectiv 2 loturi amplasate în est, adiacent drumului propus care se vor reglementa în contextul unor parcelări viitoare adiacente.

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 : min. 15,00 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 spată : 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

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. Condiții 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 construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea Codului civil, cu condiția să aibe o înălțime maximă de 3 m la streașină și 4 m 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 la stradă de min. 6m de la aliniament, 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 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.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către STEIN NICOLAE-CĂTĂLIN
- 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.35 din 16.12.2023
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.71/ II.A/ 10.04.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1252 din 21.08.2023
 - Aviz de coexistență Compania de Apă Oradea nr.4760 din 21.02.2023
 - Aviz de amplasament favorabil D.E.E.R. nr.6020230124712 din 13.02.2023
 - Aviz de amplasament GAZ VEST SA ARAD nr.186344 din 20.09.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.2328 din 13.03.2023
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.141 din 03.11.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. " Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 6438, localitatea Palota, com. Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietru 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. 894/ 16.08.2023 și respectiv declarația autentificată cu nr. 892/16.08.2023, ambele la Birou individual notarial OCHIȘ LUCIA.**

- **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**

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**