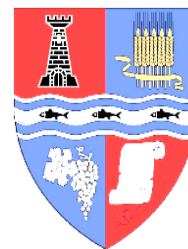




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 21319 din 21.12.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z. "Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 2795, 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: **Stanciu Vasile și soția Stanciu Adriana-Florina**.

Terenul propus pentru reglementare, **identificat cu nr.cad. 2795, este situat în extravilan, în zona de nord a localității Sântandrei, adiacent străzii Salciei în partea de sud și respectiv drumului ocolitor al Comunei Sântandrei, în partea nord.**

Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad..2795 / CF nr.2795 cu suprafața de 11.800mp.**

Prin PUZ se propune lotizarea terenului în **15 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, 1 drum nou propus în prelungirea str. Salciei cu lățimea de 12m** și respectiv **1 parcelă propusă pentru zonă verde**, parc public și/sau construcții pentru utilități publice, reprezentând 5% din suprafața totală a terenului.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire : tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare și respectiv locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente pentru terenuri cu suprafața mai mare de 700mp, (fără dezmembrarea ulterioară a parcelei);

Funcțiuni complementare locuirii 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.

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.6,00 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
Împrejmuiure	: 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 streșină 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.

Accesul la parcelare este propus din str. Salciei, existentă cu lăţimea de 12m, care se prelungeşte până în drumul ocolitor al comunei, aflat în curs de proiectare cu coridorul de expropriere aprobat.

Asigurarea cu utilităţi, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă şi canalizare se va putea face prin extinderea reţelelor existente în proximitate: str. Salciei (electricitate, gaze naturale, apă şi canalizare).

Datorită faptului că administraţia publică locală nu poate susţine din fonduri proprii edificarea reţelelor de utilităţi pentru parcelări noi, **iniţiatorii PUZ-lui vor realiza extinderea reţelelor de energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă şi canalizare, cu bransamentele şi racordurile aferente pe drumurile nou create, pe cheltuiala lor.** De asemenea, iniţiatorii PUZ vor pietruii cu fonduri proprii drumurile propuse. După edificarea reţelelor se vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare şi apoi se vor putea preda în domeniul public.

Având în vedere :

• **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către Stanciu Vasile şi Soţia Stanciu Adriana-Florina,

• prevederile **Legii 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, **Legii 350/ 2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a **Legii nr.7/1996** a cadastrului şi publicităţii imobiliare,

• **faptul că au fost obţinute avizele solicitate prin certificatul de urbanism**, şi anume:

- Avizul de oportunitate emis de Primăria Sântandrei nr.7 din 17.01.2022
- Notificarea Ministerului Sănătăţii - Direcţia de Sănătate Publică nr.149/ II.A/ 19.04.2022
- Decizia etapei de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bihor nr.250 din 27.02.2023
- Aviz ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Bihor nr.1267 / 11.04.2022
- Aviz Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nr.531 din 29.09.2022
- Aviz Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Bihor nr. 17 din 16.03.2022
- şi respectiv raportul de diagnostic arheologic realizat de arheolog specialist lector.univ.dr.Florin Sfrengu de la departamentul de istorie al Facultăţii de istorie, relaţii internaţionale, ştiinţe politice şi ştiinţele comunicării
- Raportul informării şi consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr. 5824 din 20.07.2022
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituţia Arhitectului Şef nr.64 din 23.06.2023

propun aprobarea documentaţiei P.U.Z. ” Introducere teren în intravilan şi lotizare pentru locuinţe şi funcţiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 2795 comuna Sântandrei, jud. Bihor” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiţii pentru iniţiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietruii cu fonduri proprii drumurile propuse** (decapare strat vegetal, aşternere straturi de balast şi piatră spartă şi cilindrare)

- **vor asigura extinderea reţelelor de alimentare cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă şi canalizare pe drumurile propuse şi repietruirea drumului pe zonele afectate de execuţia reţelelor, pe cheltuiala lor,**

- **după realizarea reţelelor edilitare, drumurile nou create şi terenurile aferente obiectivelor de utilitate publică** (spaţii verzi, respectiv 5% din suprafaţa terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) **se vor putea preda în domeniul public**, conform **Declaraţiei notariale privind angajamentul de realizare a reţelelor edilitare şi de pietruire a drumurilor propuse cu autentificarea, nr. 1473 / 17.07.2023 la Birou individual notarial Drăgoiu Ilie.**

- **autorizarea construcţiilor pe parcelele propuse prin PUZ se va face numai după autorizarea extinderii reţelelor de utilităţi sus-menţionate pe drumurile propuse**, cu excepţia unei parcele necesară pentru extinderea reţelelor sus-menţionate, situată de regulă, la capătul drumului propus.

- **recepţia construcţiilor de pe parcele va fi condiţionată de finalizarea / recepţia reţelelor de utilităţi şi a bransamentelor aferente de: energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă şi canalizare şi de cedarea drumului şi 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 reţelele edilitare şi celelalte obligaţii stabilite prin avizul de oportunitate.

**Consilier urbanism
Mariana LOKOVEY**