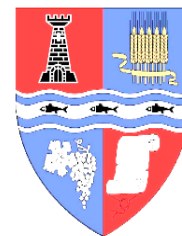




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 21195 din 20.12.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z. "Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 1451, 1292, 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. Nistor Cristian la inițiativa proprietarilor terenurilor: Lencar Florin Elidian și soția, Lencar Marius Sebastian, Moțoc Ioan și soția, Opre Gabriel-Sandu

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 1451, 1292, sunt situate în zona de nord a localității Sântandrei, în **extravilan** conform PUG.

Terenurile studiate se învecinează se învecinează la nord, sud și vest cu terenuri arabile în extravilan, iar la est cu drumul existent identificat cu nr.cad.10284, 10462;

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 1451, 1292, înscris în C.F. nr. 1451, 1292, **cu suprafața totală de 8.700mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumul existent identificat cu nr.cad. 10284, 10462, care se va lărgi la 14m, printr-un drum nou propus cu lățimea de 15m, care conține și zona aferentă pentru obiective de utilitate publică - spații verzi (5% din suprafața terenului care face obiectul PUZului).

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **12 loturi de locuințe** dispuse pe ambele părți ale drumului nou propus.

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 pentru toate terenurile.

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.3m, retragere spate min.4m; retrageri laterale minim 4m 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 streășină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan}=3,5m$. Este posibilă amplasarea garajelor la frontul stradal, fără retragere la stradă. (datorită lățimii de 15m a străzii și a frontului generos care permite parcare autovehiculelor la stradă).

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.

Împrejmuirile 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 din 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 LENCAR FLORIN ELIDIAN și soția, LENCAR MARIUS SEBASTIAN, MOȚOC IOAN și soția, OPRE GABRIEL-SANDU.
- 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.9 din 08.05.2023
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.258/ II.A/ 11.05.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.867 din 03.07.2023
 - Aviz ANIF nr.2064 din 22.06.2023
 - Aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Rurale nr.453 din 20.10.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.13599 din 13.09.2023
 - Aviz CAO ORADEA SA nr.29020 din 28.08.2023
 - Aviz de amplasament DEER nr.6020230427412/ 11.05.2023
 - Aviz GazVest SA nr.189452 din 05.09.2023
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.147 din 08.12.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 1451, 1292, 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 terenul aferent 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. 6411/ 15.12.2023 la Birou indiv. notarial Raluca-Giorgiana Bodea.
- **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