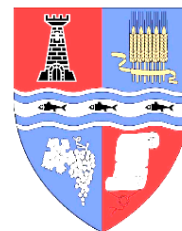




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 21199 din 20.12.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z.” Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare,
nr.cad. 8071, localitatea Sântandrei, județul Bihor”**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. SIMSTA S.R.L. – șef pr.arh.urb. GUGA Octavian-Sabin, proiectat arh. NISTOR Cristian** la inițiativa proprietarilor terenului: **Torjoc Adrian-Sabin**.

Terenul propus pentru reglementare, este situat în **intravilanul** localității Sântandrei, conform PUG, în subzona funcțională **UTR2 – L3**, Zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ.

Terenul se învecinează la nord cu drumul existent adiacent căii ferate Oradea-Cheresig, la sud, est și vest cu parcelări relative recente cu locuințe existente.

Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad.8071**, înscris în CFnr.8071 **cu suprafața de 2.308mp**.

Accesul la parcelare este propus din drumul existent paralel cu calea ferată printr-un drum privat propus pe direcția nord-sud cu lățimea de 6m care va asigura accesul la cele 3 parcele propuse.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **3 loturi de locuințe** cu funcțiuni complementare, **1 lot** pentru **drumul** privat propus cu lățimea de 6m, cu loc de întoarcere în capăt.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire LI: 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 LI : 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.3,00 m

Retragere spată : min.4,00 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 mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Conditii specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.

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.

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 streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m. Este posibilă amplasarea garajelor la frontul stradal, datorită lățimii generoase a fronturilor parcelelor.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor existente în proximitate.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare proprii pentru edificarea rețelelor de utilități pe drumuri nou propuse prin parcelări, și având în vedere că drumul propus este privat, **inițiatorii P.U.Z.-lui vor avea obligația de a realiza extinderea rețelelor de utilități : energie electrică, iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare și amenajare și întreținere a drumului propus.**

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către MUDURA Ancuța-Simona
- 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.16 din 23.06.2023
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.445/ II.A/ 08.08.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1315 din 27.09.2023
 - Aviz C.F.R. nr.89/1.2/25.09.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.11832 din 17.08.2023
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.151 din 08.12.2023

propun aprobarea documentației P.U.Z. " Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 8071, localitatea 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, de asemenea se va asigura amenajarea și întreținerea drumului privat propus, conform Declarației notariale privind angajamentul de realizare a rețelelor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 6008/ 27.11.2023 la Birou notarial individual RALUCA GEORGIANA-BODEA.**
- **având în vedere că se propune un drum privat de acces, inițiatorii sau investitorii interesați își vor asigura extinderea rețelelor edilitare și a bransamentelor aferente, inclusiv pietruirea acestuia cel târziu până la recepția construcțiilor pe parcelele propuse.**

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**