



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr.6634 din 08.04.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal “**Modificator inițiat pentru terenurile identificate cu nr.cad. 60252, 60253, pentru amplasare locuințe semicolective**”

localitatea Sântandrei, str. Pandurilor, nr.18-20, județul Bihor

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **SC Arh Vision SRL – arh. Dorin Letea, arh. Căpuș Diana Antoaneta** la inițiativa proprietarului terenurilor: **SC West Buildings Cons SRL**.

Terenurile propuse pentru reglementare, sunt situate în intravilanul localității Sântandrei, conform PUG, în subzona funcțională UTR4 – L3, Zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare, reglementat prin PUZ-ul cu HCL nr. 153 din 23.09.2021 pentru funcțiunea de locuințe individuale dispuse izolat, posibil cu funcțiuni complementare. Terenurile sunt amplasate la **str. Pandurilor la nr.18-20** și se învecinează în spate cu parcele de teren agricol intravilan.

Imobilele studiate sunt identificate cu nr.cad. 60252, 60253, cu **suprafața totală de 1786mp.**

Accesul la parcele se asigura din drumul existent str. Pandurilor din care se propune un drum pentru riverani cu parcare pentru fiecare apartament propus.

Prin P.U.Z. se propune modificarea funcțiunii din locuințe individuale cu funcțiuni complementare în **funcțiunea propusă de locuințe semicolective**, posibil cu spații comerciale și servicii la parter. Se propune alipirea celor 2 parcele, pe lotul rezultat se propune amplasarea unui imobil semicolectiv.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea de locuire propusă este de tipul: locuințe colective, posibil cu spații comerciale și servicii la parter.

Regimul maxim de înălțime locuințe L2: $S(D)+P+1E$, $P.O.T. max = 35\%$, $C.U.T. max = 1,0$;

Amplasarea locuințelor: retragere strada Pandurilor: min.4m, retragere spate (est) min.4m, retragere laterală spre nord min.9m, retragere laterală spre sud min. 9m.

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 3 m la streșină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} calcan=3,5m$.

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.

Inițiatorul PUZ-ului va asigura bransamentele și racordurile aferente la utilitățile existente pe strada Pandurilor: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare, pe cheltuiala proprie. Termenul de realizare al obligațiilor este perioada de valabilitate a PUZ-ului max. 5 ani.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către Alba Ana, reprez. al SC WEST BUILDINGS SRL
- 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.4 din 27.03.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1836 din 29.12.2023
 - Notificarea Direcția de Sănătate Publică Bihor nr.568/II.A/27.10.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.6982 din 06.06.2023
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.26 din 01.03.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. “Modificator inițiat pentru terenurile identificate cu nr.cad. 60252, 60253, pentru amplasare locuințe semicolective”
prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorul PUZ-lui:**

- **va asigura bransamentele și racordurile aferente la utilitățile existente** pe strada Pandurilor: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare, pe cheltuiala proprie.
- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea / recepția rețelelor de utilități și a bransamentelor aferente de: energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare**, 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