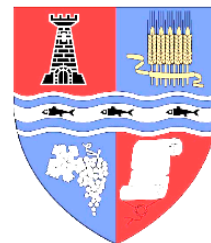




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

417515, Sântandrei, str. Principală, nr. 452, CUI: 4794583
Tel. +4.0259.468.950 Fax. +4.0259.415.947
e-mail: primaria.santandrei@gmail.com web: primariasantandrei.ro



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 9606 din 22.05.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare,
nr.cad. 4979, localitatea Sântandrei, județul Bihor"**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. ARH VISION S.R.L. – șef pr.arh.urb.LETEA DORIN, proiectat arh. CĂPUȘ DIANA ANTOANETA** la inițiativa proprietarilor terenului: **TRIP CLAUDIU-DANIEL, ALBA ALINA-MARIANA și PURTAN DANIEL-CRISTIAN.**

Terenul propus pentru reglementare, este situat în intravilanul localității Sântandrei, conform PUG, în subzona funcțională **UTR4 – 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 și est cu canalul Peța, la sud cu terenuri arabile în intravilan, iar la vest cu parcele aferente str. Bucuriei.

Imobilul studiat este identificat cu **nr.cad.4979**, înscris în CF. nr.4979 cu suprafața de **6.205mp.**

Accesul la parcelare este propus din prelungirea străzii identificată cu nr.cad. 61090 aprobată prin HCL nr.184 din 28.11.2022 printr-un pod nou propus peste canalul Peța, realizat prin grija și pe chetuiala inițiatorilor PUZului. Drumul propus are lățimea de 12m.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **5 loturi de locuințe unifamiliale, 1 lot pentru locuințe colective**, 1 lot pentru drumul nou propus, 1 lot pentru zona de utilități publice – zonă verde, 1 lot zonă de protecție spre canalul Peța adiacent lotului nr.6.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire L1: 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 600mp.

Funcțiuni complementare locuirii L1 : 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.5,00 m

Retragere spate : min.5,00 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 mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

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

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

Amplasarea anexelor gospodărești și garajelor este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construite reglementate pentru locuințe cu respectarea Codului civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă de 3 m la streșină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre meșdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Este obligatorie amplasarea garajelor la min. 6m retragere în incintă pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

Funcțiunea de locuire de tipul L2: locuințe colective ($\pm$ spații comerciale sau servicii la parter), funcțiune posibilă pentru lotul 1, cu suprafață de min. 2000mp

Regimul maxim de înălțime locuințe L2: S (D)+P+2E+et.3Retras,

P.O.T. max. loc. colective=30%, C.U.T.max loc. colective=1,2; în situația în care parterul este comercial acesta poate fi extins față de nivelurile superioare destinate locuirii cu un procent de 10% suplimentar, rezulta POT al parterului comercial=40%, CUT=1,3. $H_{max}=15m$;

Amplasarea locuințelor colective: retragere spre cele 2 laturi adiacente canalului Peța min 10m, retragere spre celelalte 2 laturi min.6m.

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 pietruiri 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 TRIP Claudiu-Daniel, ALBA Alina-Mariana și PURTAN Daniel-Cristian.

- 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.2 din 20.01.2023
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.239/ II.A/ 04.05.2023
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.615 din 12.05.2023
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.7136 din 06.06.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.37 din 05.04.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 4979, localitatea Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietruiri cu fonduri proprii drumurile propuse** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare) și vor asigura pod de acces peste canalul Peța.

- **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 min.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. 5738/ 14.11.2023 la Birou notarial individual RALUCA GEORGIANA 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