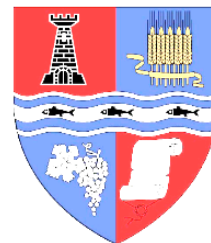




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 23227 din 13.12.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad. 969, 953, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **SC Proiectare EXPRESIV SRL – arh. urb. Guga Octavian Sabin, arh. Nistor Cristian** la inițiativa proprietarului de teren: **TORJOC ADRIAN-SABIN**.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 969, 953, **sunt situate în intravilan conform PUG**, subzona funcțională UTR4 – L3, zonă cu funcțiune predominantă de locuire, posibil cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează: la nord str. Rături, la sud cu str. Arinului, iar la est și vest cu parcelări pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 969, 953, înscris în C.F. nr. 969, 953, însumează suprafața totală de 4.733mp.

Accesul la parcelare se va asigura prin prelungirea străzii identificate cu nr.cad. 10117, un apendice al str. Arinului cu lățimea de 9m și loc de întoarcere în capăt. De asemenea 3 loturi au propus accesul din drumurile existente. (2 loturi din str. Arinului și 1 lot din str. Rături).

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 7 loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

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

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.4m pentru loturile 4, 5, 7 și min.9m pentru loturile 1, 2, 3, 6
- retragere spate min. 3m pentru loturile 4 și 5, min.4m pentru lot7, minim 9m pentru lot1, 2, 3,6
- retragere laterală minim 3m pe o latura pt loturile 1,2, minim 3m pe ambele părți pentru lotul 7, cu respectarea Codului Civil pentru loturile 3,6.

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 streșină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m. Având în vedere lățimea fronturilor (peste 20m) este posibilă amplasarea **garajelor** la frontul stradal.

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.

- asigurarea parcajelor pentru locuințe: minimum un loc de parcare / locuință cu ACD mai mică de 100 mp și respectiv minimum două locuri de parcare, pentru o locuință cu ACD mai mare de 100 mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Imprejuririle 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.

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

Având în vedere :

• **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către TORJOC ADRIAN SABIN

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 08.02.2024
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.9033 din 21.06.2024
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.242/ II.A/ 03.06.2024
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1242 din 04.07.2024
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.121 din 04.10.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z.

"Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 969, 953, localitatea Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietrui cu fonduri proprii drumul propus** (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 pentru parcelele propuse și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor;** de asemenea se va realiza de către investitor accesul din str. Arinului pentru lot.1 și 2 cu intubarea șanțului existent.

- **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;**

- **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;**

- **condițiile de mai sus au fost specificate în avizul de oportunitate nr.2 din 08.02.2024 și preluate de inițiatorul PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 3072/ 12.11.2024 la Notar Public TĂNASIE ANTONIA-IOANA.**

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**