



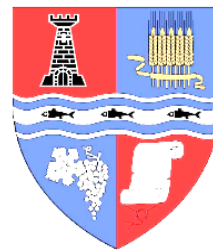
ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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 Protecția mediului
Nr. 11214 din 12.07.2021

VIZAT PRIMAR
Mărcuș Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind acceptare Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, teren cu nr.cad.58856 sat Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – arh.Rodica Sim

Inițiatori: Lascu Claudia Corina cu soțul Lascu Gabriel-Zoltan, Radu Vasile și Comuna Sântandrei

Terenul propus pentru parcelare se află în intravilan, identificat cu **nr.cad.58856**, proprietatea soților Lascu și Radu Vasile, la care se adaugă și o parte din terenurile identificate cu **nr.cad.8688 și 8690**, proprietatea Comunei Sântandrei.

Terenurile studiate sunt în zona nordică a localității, fiind delimitate la nord de culoarul Drumului Ocolitor al comunei Sântandrei, la sud de drumul de exploatare cu nr.cad.10252, la vest de teren arabil intravilan, la est de teren arabil în intravilan și un PUZ în curs de elaborare.

Conform PUG în vigoare terenul este situat în **UTR 1** - subzona de locuințe cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și depozite pe bază de PUZ/PUD.

Terenul care generează PUZ este format din trei loturi identificate prin **nr.cad.58856** cu suprafața de 6771 mp, **nr.cad. 8688** cu suprafața de 4785 mp și **nr.cad.8690** cu suprafața de 56828 mp.

Prin P.U.Z. se propune **parcelarea terenului pe o parte a unui drum nou creat pe direcția nord-sud cu lățimea de 9 m** și lărgirea drumului de exploatare existent în sud, identificat cu nr.cad. 10252, la 12m. - **regularizarea drumului de exploatare identificat cu nr.cad. 10253, respectiv renunțarea la o porțiune din acesta, datorită faptului că funcțiunea acestuia va fi preluată de alte drumuri pe direcția nord sud care se vor descărca în drumul ocolitor propus.**

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Zona 1: – locuire și funcțiuni complementare - 9 loturi - corespunzătoare terenului cu **nr.cad.58856** cu suprafața de 6771 mp – proprietate persoane fizice

POT max=40%, CUT max=0,9;

Funcțiunea de locuire este de tipul: locuințe individuale izolate/cuplate.

Funcțiunile complementare locuirii cu condiționări: servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism.

Regimul maxim de înălțime S+P+1E(M).

Suprafețe parcele propuse pentru locuire: min. 567mp, front la stradă min 15m.

Amplasarea locuințelor: retragere de la stradă min.6m, retragere spate min.6m; retrageri laterale minim 3m 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 streșină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m. Se recomandă amplasarea **garajelor** cu retragerea de 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Zona 2 - funcțiune mixtă: servicii, comerț și locuințe colective: 3 loturi spre nord, - parțial pe nr.cad.8688, 8690 și 10253 cu suprafața de 3990 mp - proprietatea comunei Sântandrei:

POT max=50%, CUTmax=1,5; Regimul maxim de înălțime: S(D)+P+2E+Et3Retras.

Suprafețe parcele propuse pentru zona 2: suprafața min. 1.057mp, front la stradă min 23,26m. Este posibilă alipirea ulterioară a doua sau trei parcele pentru aceeași funcțiune.

Amplasarea construcțiilor pentru zona 2: retragere min 6m față de drumul nou propus și min. 18m față de axul drumului ocolitor, retragere laterală față de loturile de locuințe min.6m, retragere laterală minim 4m pe o parte, pe cealaltă parte conform Cod Civil.

Funcțiunile permise pentru zona 2: - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial, servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, funcțiuni de turism, catering și alimentație publică, terenuri de sport, etc. Se va avea în vedere alegerea unor funcțiuni compatibile astfel încât să nu se producă discomfort reciproc.

Pentru lărgirea drumului de exploatare cu nr.cad.105 având lățimea între 3 și 4m, se va ceda o fâșie de teren cu lățimea între 4,0 și 4,5 m.

Pe terenul studiat nu există utilități. Acestea se vor asigura prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaz, existente pe strada Libertății, respectiv a rețelelor de apă și canalizare existente pe str.Crișului. Provizoriu alimentarea cu apă și canalizarea se vor face din puț forat și la un rezervor ecologic vidanjabil pe fiecare lot, până la extinderea rețelelor stradale.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare pentru edificarea rețelelor de utilități, inițiatorul P.U.Z.-lui va avea obligația de-a realiza extinderea rețelelor de energie electrică (inclusiv iluminat stradal), gaz și apă pe drumul nou constituit și de a pietrui drumul, pe cheltuiala proprie, conform aviz de oportunitate. Obligațiile vor fi asumate printr-o declarație notarială. Recepția locuințelor se va face numai după finalizarea rețelelor de energie electrică și gaze naturale.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Lascu Claudia Corina**, în numele persoanelor fizice, pentru aprobarea planului urbanistic zonal sus menționat,
- **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 al Primăriei Comunei Sântandrei nr.12 din 10.07.2020**
- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.14428 din 15.12.2020**
- **Notificare Direcția de Sănătate Publică nr.459/ II.A/ 04.12.2020**
- **Aviz Agenția Națională pentru Aarii Naturale Protejate nr.8 din 03.03.2021**
- **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.516 din 12.04.2021**
- **Avizul favorabil pentru PUZ al C.J.Bihor - Direcția Arhitectului Șef, nr.73 din 20.05.2021**

propun aprobarea documentației P.U.Z. ” Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, teren cu nr.cad.58856 sat Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui –persoane fizice pentru terenul lor:**

- **vor pietrui cu fonduri proprii drumul nou constituit** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare), **care apoi va deveni domeniu public al comunei.**
- **vor asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică inclusiv iluminat, apă și gaze naturale pe drumul nou creat și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,**
conform Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumului nou constituit și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr.108 din 06.07.2021.
- **recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea rețelelor de utilități: energie electrică și gaz,** 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.

Consilier Urbanism
Tudora Mihaela