



Compartiment Urbanism și Protecția Mediului
Nr. 177 din 05.01.2022

VIZAT PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal ”Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad.9409 și 59991 comuna Sântandrei, județul Bihor”

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **sc SIMSTA srl – Șef pr.arh. Dolog Valentin - arh.Simuleac Lucian** la inițiativa următorilor proprietari de teren **Tomuța Gabriel cu soția Tomuța Ionela-Lavinia și Colompar Nicolaie-Andrei**.

Terenul propus pentru parcelare este situat în partea de est a satului Sântandrei și se învecinează - la nord cu parcelarea străzii Oxford, la vest cu continuarea străzii Viorelelor, la sud și est cu terenuri private, arabile în extravilan.

Zona studiată este alcătuită din 2 terenuri identificate prin **nr.cad.9409/CF 9409** cu S=10000 mp (soții Tomuța), **nr.cad.59991/CF59991** cu S=8000 mp (Colompar), având **suprafața totală de 18000mp**.

Conform PUG valabil, din 2006, terenul analizat se află **în extravilan**, ca urmare pentru a fi construitibil a fost necesară elaborarea PUZ.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea terenului în 26 loturi pentru locuințe amplasate pe o parte a unui drum nou de acces**, cu profil de 9m, pe direcția est-vest.

Accesul la parcele este propus la vest din drumul existent, strada Viorelelor, iar la est dintr-un drum propus pentru prelungire din str.Oxford, cu lățimea de 12 m, în corelare cu PUZ-urile învecinate.

Reglementările prevăzute și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiune locuire : **locuințe individuale izolate sau cuplate** și anexele acestora

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

Mărime parcele	: 500 mp
Front la stradă	: 15,71 mp
Regim maxim de înălțime	: S(D)+P+1E(M/Er)
P.O.T.	: max.35%
C.U.T.	: max. 1
Retragere de la stradă	: min.5,00 m
Retragere spate	: min.5,00 m
Retrageri laterale	min.3,00m pe o latură și conform Codului Civil pe cealaltă latură
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim 1 loc/locuință pentru clădiri cu AU mai mic de 100mp, min.2 locuri pentru AU mai mare de 100mp și un loc de parcare în plus pentru funcț. complementare
Înălțime gard perimetral	: max. 2,50 m spre vecini
	: max.2,00 m la stradă (gard transparent)

Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acordului se va poziționa la distanță de 5cm pe terenul beneficiarului.

Condiții specifice impuse: plantări arbori, spații verzi pe 20% din suprafața lotului

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 streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

În proximitatea str. Viorelelor se propune amplasarea zonei pentru obiective de utilitate publică / spații verzi reprezentând 5% din suprafața totală a terenului parcelat.

Terenul ce se dorește a fi parcelat nu este traversat de rețele edilitare. Pentru asigurarea cu utilități: energie electrică, gaz, apă și canalizare a viitoarelor parcele, pe noul drum constituit se va face extinderea rețelelor de distribuție existente pe str. Viorelelor.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorii PUZ vor realiza extinderea rețelelor de energie electrică inclusiv iluminat, gaze naturale, apă și canalizare, pe cheltuiala lor.**

Autorizarea construcțiilor se va face numai după obținerea autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități menționate mai sus, iar recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea și recepția acestor rețele stradale.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Colompar Nicolae-Adrian**, 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.17 din 24.09.2021**

- **Notificare Direcția de Sănătate Publică Bihor nr.355 / II.A / 20.09.2021**

- **Aviz ANIF –Filiala Bihor nr.172 /27.08.2021**

- **Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Socile nr.615 / 11.11.2021**

- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.15638 din 16.11.2021**

- **Avizul favorabil PUZ al C.J.Bihor - Direcția Arhitectului Șef, nr. 175 din 10.12.2021**

propun aprobarea documentației P.U.Z. "Introducere terenuri în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare nr.cad.2819 și 2820, sat Sântandrei, comuna Sântandrei, județul Bihor" prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

1. **vor pietru cu fonduri proprii drumul nou constituit** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare);
2. **vor asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare pe drumul nou creat și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor;**
3. conform **Declarațiilor notariale** privind angajamentul de pietruire a drumurilor nou constituite și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificările **nr. 2 și 5 din 05.01.2022.**
4. **până la edificarea rețelelor de utilități drumul nou constituit va rămâne privat, iar după recepționarea tuturor rețelelor cu bransamente se va preda în domeniul public astfel încât să corespundă cerințelor de la pct.1;**
5. **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități pe drumurile nou constituite;**
6. **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea /recepția rețelelor de utilități: energie electrică, iluminat public, 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.

Consilier Urbanism
Tudora Mișuța