

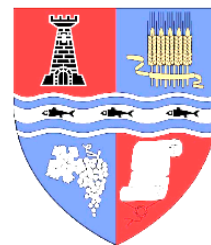


ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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



RECENSĂMÂNTUL
POPULAȚIEI ȘI LOCUINȚELOR
om cu om, casă cu casă



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 7971 din 13.05.2022

VIZAT PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare "Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad.10558, comuna Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – arh. Rodica SIM** la inițiativa S.C. DEMCON DESIGN S.R.L. reprezentată de Demeter Călin.

Imobilul studiat este identificat cu **nr.cad.10558 / CF 10558**, cu **suprafața de 17700 mp** și conform PUG 2006, terenul analizat se află în UTR 4 - L3 subzonă de locuințe cu funcțiuni complementare și terenuri agricole, cu interdicție temporară de construire până la întocmire de P.U.Z..

Prin P.U.Z. se propun 23 loturi pentru locuințe dispuse pe o parte și alta a unui drum nou cu lățimea de 12 m și pe o parte a altui drum de 9 m. De asemeni, adiacent, și paralel la canalul Peța sunt prevăzute două loturi pentru spații verzi și utilități publice reprezentând 5% din suprafața totală. Totodată se va lărgi drumul de acces cu nr.cad. 8344 și se va constitui un drum paralel cu Peța prin cedare de teren.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 4/U sunt:

Funcțiunea locuire :locuințe individuale izolate sau cuplate și anexele acestora

locuințe semicolective cu max. 2 unit.locative pe terenuri mai mari de 600mp.

Funcțiuni complementare locuirii: cu condiționări: anexe gospodărești, servicii cu acces public de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism

Mărime loturi :500 ÷ 557 mp

Front la stradă :18,83 – 28,45 m

Regim maxim de înălțime : S(D) +P+1E(M)

pentru Locuințe :**P.O.T. max.35% , C.U.T. max.0,9**

Loc cu funcțiuni complementare :**P.O.T. max.40% , C.U.T. max. 1**

Retragere stradă : min.4 m

Retragere spate : min.6,00 m

Retrageri laterale : min.4 m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului civil

Parcaj obligatoriu pe lot : min.1 loc / lot

Înălțime gard perimetral : max. 2,50 m spre vecini

: max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm și înălțime și în rest transparent din grilaj metallic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și pătrunderea vegetației

Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acordului se va poziționa la distanță de 5 cm 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 streșină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie h max calcan=3,5m. Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pe terenul studiat nu sunt utilități, dar se pot extinde rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și de canalizare existente pe str.Rozmarinului, situată în zonă.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține edificarea rețelilor de utilități pentru parcelări noi, **inițiativa PUZ-lui va realiza extinderea rețelilor de energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare, pe cheltuiala sa.**

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 **S.C. DEMCON DESIGN S.R.L.** reprezentată de Demeter Călin, pentru aprobare PUZ 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 emis de Primăria Sântandrei** nr.9 din 28.02.2022
- **Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică** nr.67/ II.A/ 24.02.2022
- **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor** nr.534 din 08.04.2022
- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei** nr . 4473 din 13.04.2022
- **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef** nr. 60 / 28.04.2022

propun aprobarea documentației P.U.Z. ”Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, , localitatea Sântandrei, nr.cad.10558 comuna Sântandrei, județul Bihor” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiativa PUZ-lui:**

- **va pietruie cu fonduri proprii drumurile nou constituite** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindre)
- **va asigura extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare pe drumurile nou create și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,**
- **după realizarea rețelelor edilitare, drumurile nou create și terenul aferent obiectivelor de utilitate publică** (spații verzi, respectiv 5% din suprafața terenului - amplasat conform aviz de oportunitate) **se vor ceda în domeniul public,** conform **Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumurilor nou constituite și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr. 1525 / 06.05.2022.**
- **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități menționate pe drumurile nou constituite,**
- **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 drumurilor 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
Tudora MIHUȚA