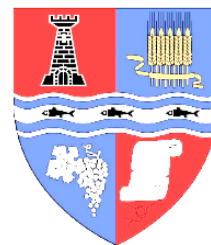




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI
417515, Sântandrei, str. Principală, nr. 452, CUI: 4794583
Tel. +4.0259.468.950 Fax. +4.0259.415.947
e-mail: primaria.santandrei@gmail.com web: primariasantandrei.ro



RECENSĂMÂNTUL
POPULAȚIEI ȘI LOCUINȚELOR
om cu om, casă cu casă



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 8259 din 18.05.2022

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. 7876, 6683, 6737, comuna Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **B.I.A. Letea Dorin Florian – arh. Căpuș Diana Antoaneta**, la inițiativa proprietarilor de terenuri: **Badea Radu-Marian cu soția Badea Doina-Cătălina, Bonchiș Ionuț Alexandru, Alba Alina Mariana și Dacin Ioana**.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în extravilan**, partea estică a localității Sântandrei, fiind mărginit la nord de parcelarea aferentă străzii Oxford, la sud de terenuri arabile în extravilan, la vest de o parcelare pentru locuințe recent aprobată și la est de un drum existent în prelungirea străzii Estului. Accesul se face din drumul județean DJ 797 pe str. Estului.

Imobilul studiat este format din trei terenuri identificate cu **nr. cad. 7876/ CF 59878** cu S=8900 mp, **nr. cad. 6683/ CF 6683** cu S=6500mp, **nr. cad. 6737/ CF 6737** cu S=5800 mp, având **supraf. totală de 21200 mp**.

Conform PUG 2006, terenurile analizate se află **lângă intravilanul extins cu str. Oxford, respectiv lângă UTR 3**, zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii), cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. Pentru a fi reglementate și apoi parcelate, terenurile studiate trebuie introduse în intravilan prin întocmirea unui plan urbanistic zonal.

Prin P.U.Z. se propun **33 loturi pentru construire locuințe** amplasate pe o parte și alta a unui drum nou creat, **1 lot pentru obiective de utilitate publică /spații verzi** - 5% din teren , amplasat în SE terenurilor reglementate.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire: locuințe individuale izolate sau cuplate și anexele acestora

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 parcele : 500 ÷ 527 mp

Front la stradă : 15 ÷ 45,56 m

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

pentru Locuințe : **P.O.T. max.35% , C.U.T. max.1**

Retragere stradă : min.5,00 m

Retragere spate : min.5,00 m

Retrageri laterale : min.3 m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului civil

Parcaj obligatoriu pe lot : min.1 loc / lot pentru AC < 100mp +1 loc pentru funcț. complementare

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 metalic 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 streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax 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 rețelele de alimentare cu energie electrică, gaz, apă existente pe str. Oxford, iar cea de canalizare existentă pe str. Ogorului.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține financiar edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorii PUZ-lui vor realiza extinderea rețelelor de energie electrică, iluminat public, 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 **Alba Alina Mariana**, reprezentat inițiatori PUZ, pentru aprobarea acestuia,
- 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.13 din 22.07.2021**
- **Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.386/ II.A/ 11.10.2021**
- **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1614 din 09.12.2021**
- **Avizul ANIF - Filiala Bihor nr.207 din 12.10.2021 și 240 din 09.12.2021**
- **Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.153 din 24.03.2022**
- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr . 5011 din 20.04.2022**
- **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr. 62 / 28.04.2022**

propun aprobarea documentației P.U.Z. ”Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 7876, 6683, 6737, comuna Sântandrei, județul Bihor” prin hotărâre de consiliu local cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:

- **vor pietrui cu fonduri proprii drumul nou constituit** (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 pe drumul nou creat și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor;**
- **după realizarea rețelelor edilitare, drumul nou creat 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 drumului nou constituit și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr. 2495 / 10.05.2022;**
- **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități menționate, pe drumul nou constituit;**
- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea și recepția rețelelor de utilități și a bransamentelor aferente: 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