

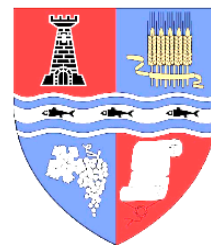


ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 11155 din 06.07.2022

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. 60289, comuna Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de S.C. SIMSTA S.R.L. – șef pr.arh.diplomat Dolog Valentin, proiectant arh.Bront Simona, la inițiativa proprietarilor de teren Micoriciu Anca-Georgeta.

Terenul propus pentru reglementare, situat în partea sudică a localității Sântandrei, **în extravilan**, este identificat cu **nr.cad.60289**, înscris în CF nr.60289 cu **suprafața de 14909 mp**. Acest teren este mărginit la nord de terenuri arabile în extravilan, la sud cu parcelarea aferentă străzii Greierului, la vest de str. Independenței, la est de capătul str.Vișinilor.

Conform Legii 350/2001, pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare pe teren extravilan este necesară introducerea terenului în intravilan prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin P.U.Z. se propun **20 loturi pentru construire locuințe** amplasate pe o parte a unui drum nou creat și **1 lot** (lot nr.4 – 745mp) **pentru obiective de utilitate publică /spații verzi** – cu suprafața de 5% din total teren, amplasat spre strada Independenței.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire :locuințe individuale izolate sau cuplate funcțiuni complementare și locuințe colective

1.Locuințe individuale L1 - loturile 5-21

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 : 540 ÷ 547 mp

Front la stradă :15 m

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

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

pentru Loc și funcț. complem.. :**P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1**

Retragere stradă : min.5,00 m

Retragere spate : min.5,00 m

Retrageri laterale : min.3,5 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 și garajelor 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 hmax calcan=3,5m. Este obligatorie amplasarea garajelor la min. 6m retragere în incintă pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

2. Locuințe colective L2 - loturile 1,2,3 - după alipire rezultând suprafața de 1612mp

Front la strada nouă	: 44,79 m
Regim maxim de înălțime	: S(D) +P+2E3et.3retras(M) , Hmax.=15m
pentru Locuințe exclusiv	: P.O.T. max.30% , C.U.T. max.1,2
pentru comerț numai la parter	: P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1,3
Retragere la străzi	: min.6,00 m
Retragere la sud	: min.8,00 m
Retragere la est	: min.4 m

Pe terenul studiat nu există utilități. Acestea se vor asigura prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal existente pe str.Independenței.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorul PUZ-lui va realiza extinderea rețelelor de energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare, cu bransamentele și racordurile aferente pe drumul nou creat, pe cheltuiala sa.** De asemeni, inițiatorul PUZ **va pietru cu fonduri proprii drumul propus**, După edificarea rețelelor va rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi vor preda drumul în domeniul public.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Micoriciu Anca-Georgeta**, inițiator 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.10 din 02.03.2022**
 - **Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.150/ II.A/ 19.04.2022**
 - **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.786 din 23.05.2022**
 - **Avizul ANIF - Filiala Bihor nr.59 din 23.03.2022**
 - **Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.215 din 20.04.2022**
 - **Aviz de coexistență C.A.O. nr.12677 din 27.04.2022**
 - **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr . 5827 din 06.06.2022**
 - **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.80 / 14.06.2022**

propun aprobarea documentației P.U.Z. ”Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 60289, comuna Sântandrei, județul Bihor” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorul PUZ-lui:**

- **va pietru cu fonduri proprii drumul nou constituit** (decapare strat vegetal, așternere straturi de balast și piatră spartă și cilindrare) ;
- **va 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 edilitare, pe cheltuiala sa;**
- **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**
- **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 drumului 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