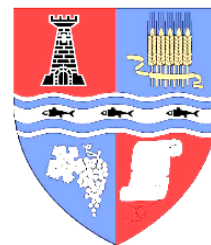




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

417515, Sântandrei, str. Principală, nr. 452, CUI: 4794583
Tel. +4.0259.468.950 Fax. +4.0259.415.947
e-mail: contact@primariasantandrei.ro web: primariasantandrei.ro



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 13484 din 24.08.2022

VIZAT PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal "Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr. cad. 821, comuna Sântandrei, județul Bihor"

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de SIMSTA SRL – șef pr. arh. diplomat Dolog Valentin, proiectant arh. Simuleac Lucian, la inițiativa proprietarului de teren: Gabor Adrian

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilan**, partea estică a localității Sântandrei, fiind mărginit la nord de parcelările perpendiculare ale străzilor Adevărului, Livezilor, Panseluțelor, Viilor, Mușețelului și Teilor, la sud de str. Caișilor, la est și vest de terenuri arabile în intravilan. Accesul la teren se poate face din străzile dispuse perpendicular pe acesta. Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad.821**, înscris în CF nr.821 cu suprafața de **15000 mp**.

Conform PUG 2006, terenul analizat se află în UTR 2, zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii), cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z./P.U.D.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **19 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare**, dispuse pe o parte a unui drum nou creat (**lot 20**). Lățimea drumului propus este de 12 m, înglobând în el și obligația de cedare a 5% pentru spațiu verde (datorită faptului că drumul necesar pentru case dispuse pe o singură parte este de 9m);

De asemenea pentru accesul în zonă se va prelungi str.Adevărului până la parcelarea străzii Caișilor, iar în partea opusă se va ceda fâșie de teren de 6 m lățime pentru crearea legăturii între strada Teiului și drumul identificat cu nr.cad.58172.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire: locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare și respectiv locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente pentru terenuri cu suprafața mai mare de 700 mp (fără dezmembrarea ulterioară a parcelei);

Funcțiuni complementare locuirii cu condiționări: anexe gospodărești ale locuințelor, 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÷900 mp
Front la stradă	: 15,00 m ÷ 26,77 m
Regim maxim de înălțime	: S(D)+P+1E(M), H _{max} .cornișă=8m H _{max} .coamă=12m
pentru locuințe exclusiv	: P.O.T. max.35%, C.U.T. max.0,9
pentru loc.cu funcț.complem.	: P.O.T. max.40%, C.U.T. max.1
Retragere de la stradă	: min.6,00 m
Retragere spate	: min.6,00 m
Retrageri laterale	: min.3m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte, sau cu acordul vecinilor pentru retrageri mai mici

Parcaj obligatoriu pe lot : minim 1 loc/locuință pentru AC mai mic de 100mp, 2locuri pentru AC mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

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

Conditii specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafata lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.

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 meșdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5\text{m}$. Este obligatorie amplasarea garajelor la min. 6m retragere în incintă pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public și gaz se va putea face prin extinderea rețelelor existente pe străzile perpendiculare, iar alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza ulterior de pe aceleași străzi, după implementarea proiectului de extindere rețele apă-canal pe 36 de străzi, aflat în faza de finanțare.

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 utilități: energie electrică iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare cu bransamentele și racordurile aferente, pe drumul nou constituit, pe cheltuiala proprie.**

De asemenea, inițiatorul PUZ-lui va pietru cu fonduri proprii noul drumul, după edificarea rețelelor va rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi va preda drumul în domeniul public.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Gabor Adrian**, 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.1 din 10.01.2022**
- **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**
- **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr . 5829 din 20.06.2022**
- **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.109 / 05.08.2022**

Propun aprobarea documentației P.U.Z. "Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad. 821 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, inclusiv bransamente și racorduri aferente, 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, conform Declarației notariale privind angajamentul de pietruire a drumului nou constituit și de realizare a rețelelor edilitare cu autentificarea nr. 1347 /23.08.2022;**
- **autorizarea construcțiilor pe parcele se va face numai după autorizarea rețelelor de utilități menționate mai sus, 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 nr.4/10.01.2022.**

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