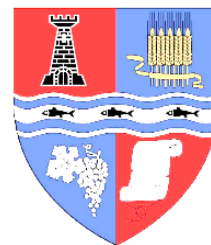




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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 26.08.2022

VIZAT PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal "Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr.cad.9375, 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: Bocșe Vasile-Călin cu soția Bocșe Maria-Alina.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilan**, partea sudică a localității Sântandrei, fiind mărginit la nord de parcelarea parțială a străzii Mălinului aprobată prin HCL nr. 15/30.01.2018, la sud de un teren arabil în extravilan, la est de parcele din strada Viitorului și la vest de strada Mălinului. Accesul se face din drum existent-strada Mălinului cu lățimea de 12 m și loc de întoarcere în partea de sud.

Imobilul studiat este **identificat cu nr. cad. 9375**, înscris în CF nr. 9375 **cu suprafața de 2334 mp.**

Conform PUG 2006, terenul analizat se află în UTR 1–L3, 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 propun **4 loturi pentru locuințe, un lot (lot 5) pentru utilități publice/spații verzi**, pe aceeași parte a străzii Mălinului și un lot **(lot 6) pentru loc de întoarcere la capătul străzii Mălinului.**

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 690 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÷694 mp
Front la stradă	: 22,02 m ÷ 30,38m
Regim maxim de înălțime	: S(D)+P+1E(M)
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.4,00 m
Retragere spate	: min.4,00 m
Retrageri laterale	: min.4m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte,saucu 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 mejdie hmax calcan=3,5m. 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 racordări de pe partea vestică a străzii Mălinului, iar alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza ulterior după implementarea proiectului pentru extindere rețele apă-canal pe 36 de străzi.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare pentru edificarea rețelilor de utilități, **inițiatorii P.U.Z.-lui vor avea obligația de-a realiza extinderea rețelilor de utilități cu bransamentele și racordurile aferente : energie electrică iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare** pentru parcelele rezultate din prezentul P.U.Z., iar după realizarea rețelilor, bransamentelor și racordurilor vor rebalasta zonele din drum afectate de lucrările edilitare.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **Bocșe Vasile-Călin**, 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.6 din 10.01.2022**
 - **Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.118 din 04.04.2022**
 - **Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.536 din 11.04.2022**
 - **Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr . 9329 din 18.07.2022**
 - **Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.110 din 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 inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor ceda în domeniul public loturile pentru loc de întoarcere la capătul străzii Mălinului și cel pentru utilități publice/ spații verzi**

- **vor avea obligația de-a realiza extinderea rețelilor de utilități cu bransamentele și racordurile aferente : energie electrică iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare** pentru parcelele rezultate din prezentul P.U.Z., iar după realizarea acestora vor rebalasta zonele din drum afectate de lucrările edilitare, conform **Declarației notariale cu autentificarea nr. 674 /25.08.2022 privind angajamentul de realizare a rețelilor edilitare, de repietruire a drumului și cedare terenuri, conform aviz de oportunitate nr.6 / 10.01.2022;**

- **recepția construcțiilor de pe parcele va fi condiționată de finalizarea și recepția bransamentelor la utilitățile existente pe stradă și de cedarea locului de întoarcere 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