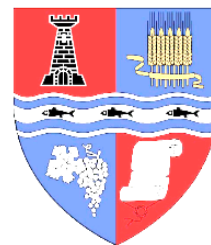




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 18667 din 07.11.2023

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z. "LOCUINȚĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

nr.cad. 61163, localitatea Sântandrei, județul Bihor

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. SIMSTA S.R.L. – șef pr.arh.urb.Dolog Valentin, proiectat arh. Ciprian Lipovan** la inițiativa proprietarului terenului: **Lencar Horea-Cristian Și Soția Lencar-Motoc Andrada-Cătălina.**

Terenul propus pentru reglementare, este situat în intravilanul localității Sântandrei, conform PUG, în subzona funcțională **UTR5 – L3**, Zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ. Terenul sus-menționat este situat în între drumul județean DJ 797 situat în nord și drumul existent indetificat cu nr.cad.10217 situat în sud.

Imobilul studiat este identificat cu nr.cad.61163, înscris în CF nr.61163 cu suprafața de 500mp. **Zona care se propune a fi reglementată repezintă cele 23 de parcelele similare adiacente** situate între cadastralele 60003, situat în nord adiacent drumului județean, și drumul identificat cu nr. cadastral 10217, situat în partea de sud.

Accesul la parcelele propuse pentru reglementare urbanistică se va rezolva din drumul existent din partea de sud, identificat cu nr.cad. 10217, care se va lărgi la 12m, pe drumul propus identificat cu nr.cad. 60006, cu lățimea de 9m cu parcele dispuse pe ambele părți.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistică pentru 23 de loturi identificate cu nr.cad. 61020, 61019, 61016, 61176, 61177, **61163**, 61164, 61170, 61171, 61245, 61244, 61010, 61009, 61006, 61005, 61178, 61179, 61174, 61175, 61180, 61181, 61172, 61173.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire L1: *tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare pentru toate terenurile.*

Funcțiuni complementare locuirii L1 : *cu condiționări (împreună cu locuirea și fără generare de discomfort): 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 de mici dimensiuni.*

	Mărime parcele pt. locuințe	: min 500 mp
Front la stradă	:	min.15 m
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.6,00 m
Retrageri laterale	:	min.3m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte;
Parcaj obligatoriu pe lot	:	minim 1 loc/locuință pentru ACD mai mic de 100mp, 2locuri pentru ACD mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.
Condiții specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.		

Imprejmuirile locuințelor individuale orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Hmax gard stradă=2m, Hmax gard vecini = 2,5 m. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul se va poziționa la distanța de 5cm pe terenul beneficiarului.

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 streășină 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, gaze naturale, apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor existente în proximitate.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține prin fonduri proprii edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatorii PUZ-lui vor realiza extinderea rețelelor de energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare, pe drumul propus, pe cheltuiala lor.** De asemenea, inițiatorii PUZ vor pietruii cu fonduri proprii drumul propus. După edificarea rețelelor se vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi se vor putea preda în domeniul public.

Recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea și recepția lucrărilor de extindere a rețelelor de utilități menționate mai sus, inclusiv bransamentele aferente.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către Lencar Horea-Cristian
- 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 06.06.2023
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1032 din 03.08.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.13994 din 20.09.2023
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.128 din 06.10.2023

Propun aprobarea documentației P.U.Z. "LOCUINȚĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" inițiată pentru terenul identificat cu nr.cad.61163, localitatea Sântandrei, jud. Bihor prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietruii cu fonduri proprii drumul propus** (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 propus și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,**
- **după realizarea rețelelor edilitare, drumul nou creat și terenurile aferente 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 realizare a rețelelor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 5156/ 16.10.2023 la Birou notarial individual Raluca Georgiana Bodea.**
- **autorizarea construcțiilor pe parcelele propuse prin PUZ se va face numai după autorizarea extinderii rețelelor de utilități sus-menționate pe drumul propus**, cu excepția unei parcele necesară pentru extinderea rețelelor sus-menționate, situată de regulă, la capătul drumului propus.
- **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 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 urbanism
Mariana LOKOVEY