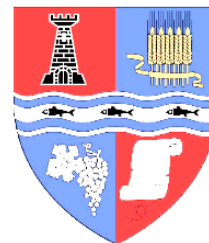




ROMÂNIA  
JUDEȚUL BIHOR  
COMUNA SÂNTANDREI

417515, Sântandrei, str. Principală, nr. 452, CUI: 4794583  
Tel. +4.0259.468.950 Fax. +4.0259.415.947  
e-mail: [primaria.santandrei@gmail.com](mailto:primaria.santandrei@gmail.com) web: [primariasantandrei.ro](http://primariasantandrei.ro)



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr.3518 din 27.02.2025

**APROBAT**  
**PRIMAR**  
**Ioan MĂRCUȘ**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Plan Urbanistic Zonal “Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad. 6756, 1192, localitatea Sântandrei, județul Bihor”**

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de SC SIMSTA SRL – arh. urb. Guga Octavian Sabin, arh. stg. Horea Lencar la inițiativa proprietarului de teren: Pituțiu Andrei-Liviu și respectiv Mărcuș Ioan și soția Mărcuș Aurica-Viorica.

**Terenul propus** pentru reglementare, este situat în **extravilanul localității Sântandrei** în partea de nord. Terenul sus-menționat se învecinează la nord și sud cu terenuri arabile în extravilan, la vest cu terenul identificat cu nr.cad. 9184 cu funcțiune industrială conform PUG, la est cu o parcelare aprobată cu HCL nr.6 din 29.01.2024 pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate sunt **identificate cu nr.cad. 6756, 1192**, înscris în CF.nr. 6756, 1192, **cu suprafața totală de de 15.600 mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumul existent situat în partea de est identificat cu nr.cad. 10284, 10462, prin continuarea drumului cu lățimea de 15m din PUZul adiacent aprobat cu HCL nr.6 din 29.01.2024.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **19 loturi de locuințe** dispuse pe ambele părți ale drumului nou propus și respectiv o parcelă cu suprafața de 1330mp amplasată spre nord. De asemenea se propune un drum nou pe direcția est-vest cu lățimea de 15m care conține și zona aferentă pentru obiective de utilitate publică - spații verzi (5% din suprafața terenului care face obiectul PUZului).

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

**Funcțiunea locuire:** tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare

**Funcțiuni complementare locuirii** : 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.4,00 m

Retrageri laterale : min.2m 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.

Împrejmuire : h max. 2,50 m spre vecini

: h max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm înălțime și în rest transparent din grilaj metalic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și cu pătrunderea vegetației. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul se va poziționa la distanța de 5cm pe terenul beneficiarului. Condiții specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.

**Amplasarea anexelor** gospodărești și garajelor este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construite 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  $h_{max} \text{ calcan} = 3,5\text{m}$ . Garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6m de la aniliament pentru a permite parcare în față 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.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către PITUȚIU ANDREI-LIVIU
- 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.20 din 28.08.2023
  - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.1560 din 29.02.2024
  - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.635/ II.A/ 05.12.2023
  - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.48 din 11.01.2024
  - Aviz ANIF nr.36 din 13.02.2024
  - Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.396 din 31.07.2024
  - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.115 din 04.10.2024

**propun aprobarea documentației P.U.Z.**

” Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 6756, 1192, localitatea Sântandrei, județul Bihor ” prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- **vor pietrui 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 pentru parcelele propuse și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor;**
- **autorizarea construcțiilor pe parcelele propuse prin PUZ se va face numai după autorizarea extinderii rețelelor de utilități sus-menționate pe drumurile propuse, cu excepția unei parcele necesară pentru extinderea rețelelor sus-menționate;**
- **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;**
- **condițiile de mai sus au fost specificate în avizul de oportunitate nr.20 din 28.08.2023 și preluate de inițiatorii PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 274/ 25.02.2025 la Birou Notarial Individual GÎTEA TEODORA-LIDIA.**

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**