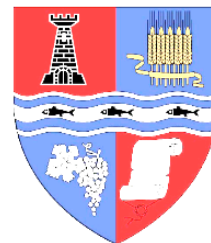




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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



Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr.6462 din 07.07.2025

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal “Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei nr.cad. 60697, 60698, 60699, județul Bihor”

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de Birou Individual de arhitectură - arh.SZABO ANE-MARIE la inițiativa proprietarilor de teren: Oros Miron Costel și soția, Mărcuș Florica, Cseh Ovidiu Alexandru și soția, Cseh Mădălina Alexandra, Lup Alina-Elena și soțul.

Terenurile luate în considerare identificate cu nr.cad. 60697, 60698, 60699 **sunt situate în zona de sud** a localității Sântandrei, **în extravilan conform P.U.G.**, vis-a-vis de o parcelare de tip trup izolat în extravilan, aprobată cu HCL nr.95 din 31.07.2018 – str. Crăițelor.

Imobilele studiate, identificate cu nr.cad. 60697, 60698, 60699, înscris în CF nr. 60697, 60698, 60699 cu suprafața totală de 21.500mp. Accesul la parcelarea propusă este din prelungirea str. Independenței (care se lărgiște la 14m) printr-un drum nou propus pe direcția est-vest cu lățimea de 12m, cu loc de întoarcere în capăt.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **30 loturi pentru locuințe** (posibil cu funcțiuni complementare) dispuse pe ambele părți a drumului nou propus, 1 drum nou propus cu lățimea de 12m și respectiv 1 lot pentru zona de utilități publice amplasată în zona de est, la capătul drumului propus.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea de locuire *L este de tipul: locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare și respectiv locuințe semicolective cu max 2 apartamente, 2 locuințe cu suprafața de cel puțin 750mp, fără dezmembrare ulterioară a parcelei.*

Regimul maxim de înălțime locuințe L1: $S(D)+P+1E(M)$, P.O.T. max locuințe=35%, C.U.T.max locuințe=0,9; respectiv P.O.T. max locuințe cu funcț. compl.=40%, C.U.T.max funcț. compl.=1;

Suprafețe parcele propuse pentru locuire: suprafața de min. 500mp, front la stradă min 15m.

Amplasarea locuințelor: *retragere stradă min.4m, retragere spate min.6m; retrageri laterale minim 4m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea codului civil.*

Amplasarea anexelor *gospodărești 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 3m la streșină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m. Garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.*

Funcțiunile complementare locuirii *cu condiționări (împreună cu locuirea): 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.*

Împrejmuirile *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.*

Asigurarea parcajelor pentru locuințe: minimum un loc de parcare / locuință cu ACD mai mică de 100 mp și respectiv minimum două locuri de parcare, pentru o locuință cu ACD mai mare de 100 mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

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 CSEH OVIDIU ALEXANDRU
- 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.22 din 20.10.2023
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.15718 din 16.10.2024
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.372/ II.A/ 17.09.2024
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.1877 din 31.10.2024
 - Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură nr.228/U/01.10.2024
 - Aviz ANIF nr.249 din 10.09.2024
 - Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.4 din 23.01.2025
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.10 din 10.03.2025

propun aprobarea documentației P.U.Z.

” Introducere teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 60697, 60698, 60699, 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 cheltuielile 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.22 din 20.10.2023 și preluate de inițiatorii PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 52/ 03.04.2025 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**