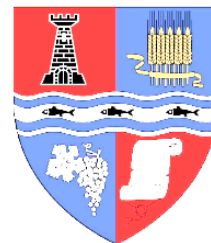




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 11748 din 20.06.2025

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal “Lotizare pentru locuințe, servicii și comerț, nr.cad. 10565, 61169, localitatea Sântandrei, județul Bihor”

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **SC Proiectare EXPRESIV SRL – arh. RODICA SIM** la inițiativa d-nului DEMETER CĂLIN, reprez. al SC DEMCON DESIGN, proprietar de teren și reprezentant al celorlalți proprietari: SC CACUCI TRANSPORT SRL, CONFORTTERM ISO CONCEPT SRL, BALOG IANCU-DAN, BEJUȘCA GAVRIL DANIEL, COVACI DANIEL și soția COVACI DELIA, DOBLE IOAN-CIPRIAN și soția DOBLE FLORICA, FILIMON FLORIAN.

Terenurile propuse pentru reglementare, identificate cu **nr.cad.10565 și 61169**, sunt situate în **intravilanul loc. Sântandrei**, în subzona funcțională UTR4 – zona cu funcțiune predominantă de comerț, servicii, depozite cu zone verzi și locuințe cu interdicție de construire până la întocmire de PUZ.

Terenurile se învecinează la nord cu terenuri arabile în intravilan și respectiv locuințe colective propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 85 / 21.05.2024, la sud cu terenuri reglementate pentru locuințe individuale prin PUZ aprobat cu HCL nr. 124 / 29.08.2024, la vest cu terenuri reglementate pentru locuințe individuale prin PUZ aprobat cu HCL nr. 141 / 31.10.2023, la est cu terenuri arabile în intravilan;

Imobilele studiate, identificate cu nr.cad. 10565 și 61169, înscrise în CF. nr. 10565 și 61169 cu **suprafața totală de 14.219 mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumul existent identificat cu nr.cad. 8344, care se va lărgi la 14m. Se propune lărgirea drumului existent identificat cu nr. cad.62063 de la 9m la 12m, 1 drum nou cu lățimea de 12m și continuarea drumului identificat cu nr. cad.62064 cu lățimea finală de 14m;

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **17 loturi de locuințe** dispuse pe o parte a drumului propus pentru lărgire la 12m și respectiv pe o parte a drumului nou propus cu lățimea de 12m, 1 lot pentru utilitate publică amplasat adiacent drumului propus, urmând a se reconsidera amplasarea acestuia în contextul viitoarelor documentații de urbanism pe terenurile învecinate, pentru a rezulta o parcelă de dimensiuni mai mari.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 4/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 LI: $S(D)+P+IE(M)$, 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 h_{max} calcan=3,5m. Garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6m de la aliniament pentru a permite parcare în față 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.

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.

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.

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 DEMETER CĂLIN

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.2 din 30.01.2025
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.6797 din 13.05.2025
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.90/ II.A/ 17.03.2025
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.745 din 07.05.2025
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.42 din 06.06.2024
- Aviz CAO ORADEA SA nr.15945 din 11.04.2025
- Aviz de amplasament DEER nr.6020250302312/ 21.03.2025
- Aviz GazVest SA nr.228142 din 02.05.2025

propun aprobarea documentației P.U.Z.

"Lotizare pentru locuințe, servicii și comerț, nr.cad. 10565, 61169, 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.2 din 30.01.2025 și preluate de inițiatorul PUZului în declarația notarială autenticată cu nr. 1809/ 16.06.2025 la Notar Public PETRIȘ AUREL FLORIN.**

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**