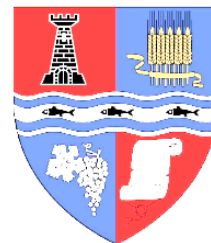




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 7238 din 12.04.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare P.U.Z. "Lotizare și reglementare terenuri pentru funcțiuni industriale"
nr. cad. 3079, 61350, com. Sântandrei, sat Sântandrei, jud. Bihor

Prezenta documentație de P.U.Z. a fost întocmită de SC Contemporan Proiect SRL – arh. Ionuț Oprea, sef. proiect Răzvan Fodor, la inițiativa SC MARK AGROPREST SRL reprez prin Dorner Mark-Stelian-Anton în calitate de proprietar de teren.

Terenurile propuse pentru reglementare, sunt situate în **intravilanul localității Sântandrei**, conform PUG, în subzona funcțională UTR 6 – ID, Zonă industrie, mică industrie, depozite, activități agricole nepoluante.

Imobilele studiate sunt identificate cu nr.cad. 3079, 61350, **înscris în CF nr. 3079, 61350** cu suprafața totală de 13.014mp.

Terenul sus-menționat se învecinează la nord cu cu canalul Peța la sud cu terenuri arabile în intravilan și extravilan la vest cu drumul identificat cu nr. 10454 și respectiv parcele reglementate pentru funcțiuni industriale și agricole, la est cu drumul ocolitor al comunei Sântandrei - DJ sector 797C (aflat în curs de execuție).

Accesul la parcelare este propus din 2 părți: din drumul județean DJ sector 797C (aflat în curs de execuție) printr-un drum nou propus cu lățimea de 12m și respectiv din drumul existent identificat cu nr.cad. 10454.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **7 loturi pentru funcțiuni industriale** dispuse pe ambele părți ale drumului propus.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea propusă: industrie zona I.D. – zona funcțională industrie, mică industrie, depozite, activități agricole nepoluante și subzone Sc – servicii, comerț, utilizări admise: birouri, instalații, construcții și amenajări aferente funcțiunii.

Regimul maxim de înălțime: $(S \pm D) + P + 2E$, P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 1,5;

Hmax construcții=20m, **Hmax utilaje tehnologice**=35mp;

Retrageri propuse: spre drumul nou propus min.6m, retragere spre spate min.6m, retrageri laterale min. 3m pe o parte, cu respectarea distanțelor pentru intervenție în caz de incendiu. Retragere spre drumul ocolitor DJ sector 797C min. 3m, retragere de la drumul secundar situat în vest (cad.10454) min.4m

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. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul de 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 din 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 drumurile nou create, pe cheltuiala lor.** De asemenea, **inițiatorii PUZ vor pietru cu fonduri proprii drumurile propuse.** După edificarea rețelelor se vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi se vor putea preda în domeniul public.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei de către **SC MARK AGROPREST SRL** reprezentat prin DORNER MARK-STELIAN-ANTON, pentru aprobare PUZ sus menționat,

- 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.21 din 29.09.2023
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.495/ II.A/ 14.09.2023
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.170 din 06.02.2024
- Acord prealabil nr.40 din 08.03.2024 – Direcția Tehnică Drumuri Județene
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr. 17485 din 15.11.2023
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.28 / 01.03.2024

- **propun aprobarea documentației P.U.Z. “ Lotizare și reglementare terenuri pentru funcțiuni industriale, nr. cad. 3079, 61350, com. Sântandrei, sat Sântandrei, jud. Bihor”** prin Hotărâre de Consiliu Local **cu următoarele condiții pentru inițiatorul PUZ-lui:**

- **vor pietruii cu fonduri proprii drumurile propuse** (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 drumurile propuse și repietruirea drumului pe zonele afectate de execuția rețelelor, pe cheltuiala lor,**

- **după realizarea rețelelor edilitare, drumurile nou create se vor ceda în domeniul public**, conform **Declarației notariale privind angajamentul de realizare a rețelelor edilitare și de pietruire a drumurilor autentificată cu nr. 586/ 12.04.2024 la Birou indiv. notarial Bonchiș C. Bogdan.**

- **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 trecerea în domeniul public al comunei a drumului propus**, 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