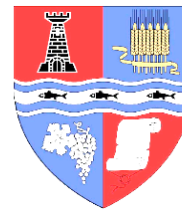




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 23660 din 18.12.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan
MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare P.U.Z. “ Parcelare terenuri pentru servicii și alte funcțiuni complementare în zona
adiacentă Centurii comunei Sântandrei”,**

Prezenta documentație de P.U.Z. a fost întocmită de S.C. SIMSTA S.R.L., cu sediul în comuna Sântandrei, sat Sântandrei, str. Estului, nr. 1, la inițiativa COMUNEI SÂNTANDREI reprezentată prin domnul primar Ioan MĂRCUȘ.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 8691, 8689, 8690, 8688, 11209, 61668, 8696, 8695, 8698, 10254, 10253, și respectiv nr.cad. 58578, 58579, 1466, 59431, 59491, 59431, înscrise în CF nr. 8691, 8689, 8690, 8688, 11209, 61668, 8696, 8695, 8698, 10254, 58578, 58579, 1466, 59431, 59491, 59431 sunt situate în zona de nord a localității Sântandrei, adiacent centurii ocolitoare, în intravilan conform P.U.G., respectiv în subzona funcțională UTR4 - zonă cu funcțiune predominantă de comerț, servicii, depozite cu zone verzi și locuințe cu interdicție de construire până la întocmire de PUZ. Imobilele proprietate a beneficiarilor studiate însumează suprafața totală de 116.266mp.

Accesul la parcelare se va asigura din drumurile existente în vecinătate și din drumul ocolitor al comunei situat în partea de nord prin 2 drumuri perpendiculare; se propune un drum pe direcția est-vest paralel cu drumul ocolitor situat între cele 2 drumuri perpendiculare pe acesta, prin care va asigura accesul direct în drumul ocolitor; din drumul existent identificat cu nr.cad. 10252 se propune un drum nou (pe direcția nord-sud) cu loc de întoarcere în capăt și continuarea drumului identificat nr.cad. 60072, de asemenea cu loc de întoarcere în capăt.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

1. Funcțiunea principală propusă: I.D. activități economice cu caracter industrial și subzone Sc – servicii, comerț pentru loturile: 1-16, 18 și loturile 20-25;

Funcțiuni admise: funcțiuni industriale și de depozitare, instalații, construcții și amenajări aferente funcțiunii, servicii cu acces public și de comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, birouri, zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom, spații de depozitare, funcțiuni de cultură, învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială.

- suprafața minimă / lot = 1.100mp

Regim de înălțime max. S (D)+P+2E+Et.3retras(sau M), Hmax=18m de la CTA;

P.O.T. max. funcțiune industrială =60%, C.U.T. max. spații comerciale sau servicii=1,6;

P.O.T. max. spații comerciale sau servicii =50%, C.U.T. max. spații comerciale sau servicii=1,5;

POT max clădire birouri=40%, CUT clădire birouri=1,8;

Spații verzi min.20% din suprafața terenului.

Zona construibilă: retragere min. 6m spre străzi, retragere min. 6,00m spre spate și retragere laterală minim 6m pe o parte și cu respectarea codului civil spre parcele cu aceeași funcțiune pentru loturile 1-15, 22 și retragere laterală minim 6m pe fiecare parte la loturile 16, 18, 20-21, 23-25.

2. Funcțiunea de locuire L1 este de tipul: locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni

complementare și respectiv locuințe semicolective cu max 2 apartamente, sau 2 locuințe cu suprafața de cel puțin 640mp, fără dezmembrare ulterioară a parcelei, **pentru loturile: 29, 28, 35-38, 40-46, 51-58;**

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 variabilă min.4m/6m, retragere spate min.4m; retrageri laterale variabile: minim 4m pe o parte pentru parcele cu frontul la stradă mai mare decât 19m, retragere laterală minim 3m pentru parcele cu frontul între 17-19m retragere laterală minim 2m pentru parcele cu frontul între 15-17m, 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.

Amplasarea garajelor cu retragerea de min.6m de la aliniament pentru parcelele cu fontul stradal între 15-18m, și respectiv posibil fără retragere la parcele cu fronutul mai mare de 19m;

Funcțiunile complementare locuirii pentru zona L1 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.

3. Funcțiune tehnico-edilitară: panouri fotovoltaice pentru lotul nr.27

Alte funcțiuni admise: refuncționalizare posibilă cu preluarea reglementărilor de la funcțiunea principală propusă (activități economice cu caracter industrial / servicii, comerț, etc)

4. Zone verzi de protecție: loturi: 17,19, 26, 30, 31,32;

Situate între funcțiuni de locuire propuse sau existente și funcțiuni industriale propuse, sau respectiv zona de protecție față de centura ocolitoare. Aceste zone se vor planta cu vegetație medie și înaltă;

Inițiatorii PUZ-ului au propus amplasarea zonei pentru obiective de utilitate publică - spații verzi (5% din suprafața terenului care face obiectul PUZului) între zona de locuințe și funcțiunea industrială propusă și zona verde de protecție spre centura ocolitoare.

Asigurarea parcajelor pentru zona de locuințe L1: 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 parcajelor pentru celelalte funcțiuni, conform Regulamentului General de Urbanism.

În apropiere există rețele de utilități pe str. Crișului care se vor extinde până la parcelele propuse prin grija și pe cheltuiala Comunei Sântandrei pentru parcelele proprietate a acesteia. Pentru parcelele private și drumurile care le deserveșc utilitățile și pietruirea drumurilor se vor realiza de către proprietarii parcelelor respective.

Având în vedere :

- **solicitarea** depusă la Primăria Comunei Sântandrei din 25.07.2023 de către **COMUNA SÂNTANDREI, cu sediul în comuna Sântandrei, sat Sântandrei, str. Principală, nr. 452, reprezentată prin domnul Ioan MĂRCUȘ, Primar,** 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. 7 din 20.08.2024;
- Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr. 410/ /II.A/ 16.10.2024;
- Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr. xxx din xx.xx.2024;
- Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr. 19669 din 03.12.2024
- Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr. 133 / 06.12.2024
- Avizul favorabil Direcția Tehnică - Drumuri Județene Bihor nr. 20577 / 21.11.2024

propun aprobarea documentației P.U.Z. “Parcelare terenuri pentru servicii și alte funcțiuni complementare în zona adiacentă Centurii comunei Sântandrei”, prin Hotărâre a Consiliului Local.

cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:

- realizarea drumurilor propuse și extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare) se va realiza de către Comuna Sântandrei pentru parcelele proprietate a acesteia;
- realizarea drumurilor propuse prin pietruire și extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, iluminat public pe stâlpi, gaze naturale, apă și canalizare pentru parcelele reglementate proprietate privată se vor realiza către proprietarii parcelelor respective.
- 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.7 din 20.08.2024 și preluate de inițiatorii privați PUZului în declarațiile notariale autentificate cu nr. 778/ 17.12.2024 și respectiv 779/ 17.12.2024 la Notar Public Bodea Floarea Elisabeta.

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 5ani de la data aprobării lor, timp în care trebuie realizate rețelele edilitare și celelalte obligații stabilite prin avizul de oportunitate.

**Consilier urbanism,
Mariana LOKOVEY**