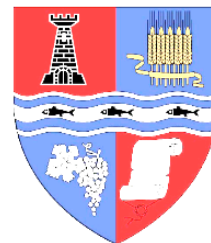




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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. 13787 din 23.07.2025

APROBAT
PRIMAR
Ioan MĂRCUȘ

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal “Amplasare Supermarket LIDL și amenajare incintă”

Proiectant: S.C. Pointline Arhitectura S.R.L. – arh. Abrudan Ioan

Inițiator: SC LIDL ROMANIA SCS.

Prezenta documentație PUZ a fost întocmită de **S.C. Pointline Arhitectura S.R.L. – arh. Abrudan Ioan** la inițiativa: **S.C. LIDL ROMANIA SCS**, în calitate de promitent cumparator al terenurilor identificate cu nr.cad. 4127, 2888, 2886 ;

Terenurile luate în considerare, **identificate cu nr.cad. 4127, 2888, 2886, sunt situate în intravilanul localității Sântandrei**, la Drumul Județean DJ 797, în subzona funcțională UTR1 – L1, Zonă de locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime, zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii).

Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul județean DJ 797, la sud cu calea ferată Oradea Cheresig, la vest și est cu terenuri cu locuințe existente din vatra satului;

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 4127, 2888, 2886, înscris în C.F. nr. 4127, 2888, 2886, **însurează suprafața totală de 10.908 mp.**

Se propune schimbare destinație din zona de locuințe existente UTR 1 – L1 în zonă de servicii și comerț. Accesul la obiectivul propus se va asigura din drumul județean DJ 797, soluția de acces se va stabili prin avizul direcției tehnice Drumuri Județene.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea terenului pentru funcțiunea: Amplasare Supermarket LIDL și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare acces, împrejmuire, amplasare bariere control acces, racord rețele edilitare, organizare șantier.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 4/U sunt:

Funcțiunea principală propusă: S. Com. - zonă de servicii și comerț

Funcțiuni admise: zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni, spații de depozitare, servicii cu acces public și de comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, alte construcții și amenajări aferente funcțiunii de comerț și servicii;

Regimul maxim admis: S (D)+P+1E, P.O.T. max. =50%, C.U.T.max.=1;

Asigurarea parcajelor și a zonelor verzi cu respectarea Regulamentului General de Urbanism. Spații verzi min.20% din suprafața terenului.

Amplasarea construcțiilor: retragere stradă min.20m, retragere spate min.20m; retrageri laterale minim 6m pe o latură, iar pe cealaltă min.3m. Construcții anexe (cu suprafața de max 20mp) se vor amplasa cu respectarea Codului Civil.

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 cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare se va realiza de către investitor prin extinderea rețelelor existente pe str. Principală (DJ797).

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 **SC LIDL ROMANIA SCS**, prin arhitect Abrudan Ioan
- 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.4 din 13.02.2025
 - Raportul informării și consultării publicului al Primăriei Sântandrei nr.2890 din 15.04.2025
 - Aviz Direcția Tehnică – Compartiment Drumuri Județene și Transport nr.55 din 30.04.2025
 - Aviz Serviciul Rutier al Inspectoratului de Poliție Județean Bihor nr.292.037/SR/02.06.2025
 - Inspectoratul pentru Situații de urgență CRIȘANA al Județului Bihor
 - Aviz Sucursala de Căi Ferate Cluj nr.20/I.14/12.05.2025
 - Notificarea Ministerului Sănătății - Direcția de Sănătate Publică nr.2325 din 25.02.2025
 - Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației nr.34 din 13.03.2025
 - Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Bihor nr.603 din 15.04.2025
 - Avizul favorabil al C.J.Bihor - Instituția Arhitectului Șef nr.63 din 18.07.2025

propun aprobarea documentației P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal “Amplasare Supermarket LIDL și amenajare incintă”

prin hotărâre de consiliu local **cu următoarele condiții pentru inițiatorii PUZ-lui:**

- vor realiza drumul de acces asfaltat prin racord cu DJ 797, conform avizului Direcției Tehnice – Compartiment Drumuri Județene și Transport și a Avizului Serviciul Rutier al Inspectoratului de Poliție Județean Bihor;
- vor asigura bransamentele la rețele edilitare necesare pentru funcționarea obiectivului propus;

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**