

Memoriu justificativ

Date generale

Lucrarea: STUDIU DE OPORTUNITATE - -P.U.Z. MODIFICATOR DIN LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN SPATII COMERCIALE LA PARTER SI LOCUINTE LA ETAJ

Amplasamentul: com.Santandrei, loc.Santandrei, str.Luminii, nr.cad.60860, 60338, 60339, jud.Bihor

Beneficiari: MIRZE BOGDAN, MIRZE ALEXANDRU si MIRZE LENUTA

Coordonator urbanism: arh. Szotak Barna

Proiect nr.: 19/2025

Data elaborării: 11.2025

Prezentare generală a situației existente

Prezenta documentație studiază trei terenuri din Sântandrei, având numere cadastrale 60860, 60338, 60339, aflate în proprietatea beneficiarilor prezentului studiu. Parcelele au formă dreptunghiulară cu suprafața totală de 2094 mp. Amplasamentul studiat este delimitat de 2 străzi la est și sud, și de terenuri private pe celelalte laturi. Pe terenuri nu există construcții. Terenurile sunt fără vegetație semnificativă și fără pantă.

Conform Certificatului de Urbanism anexat cu nr.439/25.08.2025 emis de către Primăria comunei Sântandrei, amplasamentul face parte din intravilanul localității, zona reglementată prin PUZ aprobat de HCL nr.5/25.01.2022 cu funcțiuni de locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, posibil cu funcțiuni complementare.

Necesitatea și oportunitatea

Proprietarul amplasamentului dorește să valorifice amplasamentul studiat prin modificarea destinației parcelor din locuințe individuale cu funcțiuni complementare în locuințe colective, respectiv în locuințe colective cu funcțiuni de comerț/servicii la parter. Această inițiativă se înscrie în tendințele de dezvoltare ale zonei, respectiv este în concordanță cu prevederile PUG-ului.

Descrierea propunerii

Se propune modificarea destinației parcelor din locuințe individuale cu funcțiuni complementare în locuințe colective, respectiv locuințe colective cu funcțiuni de comerț/servicii la parter.

Suprafețele parcelor sunt cuprinse între 1024 (512+512)mp și 1070mp. Accesul principal la parcele se va realiza din drumul public existent cu nr.cad.60355- str.Luminii.

Zona cu funcțiune de locuința colectivă

Suprafața parcele: 1024mp (nr.cad.60338, 60339)

Regim de înălțime: S+P+2E

P.O.T.max = 40 % C.U.T. max = 1.2

Retragere față de aliniament: minim 6,00m

Retragere față de limita posterioară: minim 6,00m

Retragere laterală dreapta: min.H/2 măsurată la cornisa sau atic, dar nu mai puțin de 4,00m

Retragere laterală stânga: minim 4,00m cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014

Nr. unități locative propuse: 12 apartamente

Nr. locuri de parcare pe loturi: minim 1 loc/ unitate locativă. Autovehiculele vor staționa în interiorul loturilor.

Spații verzi: min.20% (min.10% spații plantate)

Zona cu funcțiuni mixte : comerț/servicii la parter, locuințe la etajele superioare

Suprafața parcelă: 1070mp (nr.cad.60860)

Regim de înălțime: S+P+2E

P.O.T. max = 40 % C.U.T. max = 1.2

Retragere față de aliniament: minim 6,00m

Retragere față de limita posterioara: minim 6,00m

Retrageri laterale: minim 4,00m cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014

Nr. unități locative propuse: 8 apartamente

Nr. spații comerciale propuse: 2 spații comerciale

Nr. locuri de parcare pe loturi: minim 1 loc/ unitate locativa, minim 1 loc/ spațiu comercial .

Autovehiculele vor staționa în interiorul loturilor.

Spații verzi: min.20% (min.10% spații plantate)

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, rețea de gaz. Locuințele vor avea centrală termică proprie.

Șef proiect:

arh. Szotak Barna

Întocmit:

arh.stag. Jakab Eموke Boglarka

