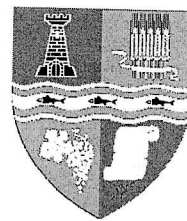




ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA SÂNTANDREI

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



Nr. 5829 din 30.05.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Plan Urbanistic Zonal Lotizare teren pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad.524
sat Palota, comuna Sântandrei, județul Bihor

Proiectant: **SIMSTA SRL – șef pr.arh.diplomat Dolog Valentin, proiectant arh.Simuleac Lucian**
Inițiator: **SC DANIADIS PROD COMPANY SRL reprezentată prin Miclău Leontina**

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilan**, partea nord-vestică a localității Palota, fiind învecinat la nord de calea ferată Oradea-Cheresig, dincolo de care se află SC NUTRIENTUL SA, la vest de terenuri arabile în intravilan, în zona agro-industrială, la est de terenuri arabile în intravilan, parcelarea aferentă străzii Crizantemelor, Stația de asphalt Drumuri Orășenești SRL, iar la sud de o zona agro-industrială existentă – SC FRIMONT, cu funcțiunea depozitare furaje.

Accesul se face din drumul comunal DC 75, pe terenul drum public cu nr.cad.8720 și apoi prin **terenul identificat cu nr.cad.1895 care este un teren privat având categoria de folosință de drum și sarcină de servitute de acces pentru nr.cad.524.**

Imobilul studiat este identificat cu **nr.cad.524**, înscris în CF nr.524 cu **suprafața de 49877 mp**, și pe el există trei construcții grajduri, care sunt în stare avansată de degradare. Conform PUG 2006, terenul analizat se află în intravilan, UTR 1 – An1 zonă de agricultură nepoluantă, învecinat cu zona ID-Sps, zonă de industrie cu funcțiuni de prestări servicii construire până la întocmirea de P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propun: **73 loturi** pentru locuințe (lot 1-73) dispuse de o parte și alta a **trei drumuri paralele, nou create, cu lățimea de 12m** (lot 76, 77, 78), ce pornesc din terenul cu nr.cad.1895, **2 loturi pentru spații comerț / social-culturale, 1 lot pentru constituire drum paralel cu calea ferată având 9m lățime** (lot 79) și **un lot pentru spații verzi / utilitate publică**, cu suprafața de 5% din suprafața totală a terenului (lot 80) cu rol de perdea verde de protecție față de funcțiunea industrială de la nord.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

1.Funcțiune locuire - loturile 1 ÷ 73

Tip locuire : locuințe individuale izolate sau cuplate, posibil cu funcțiuni complementare locuirii

Funcțiunile complementare locuirii cu condiționări: 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.

Mărime parcele	: 500 ÷ 511 mp
Front la stradă	: 15,00 ÷ 18,33 m
Regim maxim de înălțime	: S(D) + P + 1E(M)
pentru Locuințe	: P.O.T. max.35% , C.U.T. max.0,9
pentru Loc și funcț complem..	: P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1
Retragere de la stradă	: min.4,00 m
Retragere spate	: min.4,00 m
Retrageri laterale	: min.4,00 m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului civil
Parcaj obligatoriu pe lot	: minim 1 loc/locuință pentru AC mai mic de 100mp, 2 locuri pentru AC mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Înălțime gard perimetral : max. 2,50 m spre vecini
: max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm și înălțime și în rest transparent

din grilaj metalic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și cu pătrunderea vegetației

Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, iar în lipsa acordului se va poziționa la distanță de 5 cm pe terenul beneficiarului.

Condiții specifice impuse: plantări arbori, spații verzi pe 20% din suprafața lotului

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 3 m la streșină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Garajele se vor amplasa cu retragerea la min. 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față, în incintă, a unui autoturism.

2.Funcțiune comercială sau social-culturală - loturile 74 și 75

Front la strada nouă	:16,40 și 17,16 m
Regim maxim de înălțime	: S(D) +P+ 1E ,
pentru funcțiune comercială	: P.O.T. max.40% , C.U.T. max.1,0
pentru funcț.social-culturale	: P.O.T. max.25% , C.U.T. max.0,6
Retrageri de la străzi	: min.4,00 m
Retragere de la parcela cu locuințe:	min.4,00 m , pe cealaltă latură Cod Civil
Retragere spate	: min.4 m
Parcaj obligatoriu pe lot	: conform HGR nr.525/1996
Înălțime gard perimetral	: max. 2,50 m spre vecini
	: max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm și înălțime și în rest transparent din grilaj metallic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și pătrunderea vegetației

Zona pentru obiective de utilitate publică (obiective sociale, spații verzi, locuri de joacă, etc) cu suprafața de min 5% din suprafața totală, este propusă de inițiator a se amplasa adiacent căii ferate, reprezentând o fâșie de teren cu lățimea medie de aprox. 12m cu rolul de perdea verde de protecție față de funcțiunile industriale situate la nord adiacent căii ferate.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, gaz, apă-canal, se va putea face prin extinderea rețelelor existente pe drumul comunal DC 75.

Datorită faptului că administrația publică locală nu poate susține edificarea rețelelor de utilități pentru parcelări noi, **inițiatoarea PUZ-lui va realiza extinderea rețelelor de energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare, pe cheltuiala ei.** După realizarea extinderilor de rețele cu branșamentele/racordurile aferente, drumurile propuse vor trece în domeniul public.

Autorizarea construcțiilor se va face numai după obținerea autorizațiilor de construire pentru rețelele de utilități menționate mai sus, iar recepția construcțiilor va fi condiționată de finalizarea și recepția acestor rețele stradale.

Anunțurile pentru informarea și consultarea publicului referitor la propunerea de *P.U.Z. Lotizare teren cu funcțiuni complementare nr. cad 524 sat Palota,, comuna Sântandrei, județul Bihor*” au fost afișate la sediul primăriei și pe site în data de 20.04 și respectiv 23.05.2022. Documentația a fost disponibilă persoanelor interesate, pentru consultare, la sediul Primăriei Sântandrei, în cadrul compartimentului urbanism, în perioada 20.04 – 06.06.2022, de luni până vineri, între orele 9:00 – 14:00. **În perioada menționată au fost înregistrate observații de la agenții industriali existenți în apropiere, care ar putea crea factori de discomfort pentru locuirea propusă. Astfel inițiatoarea PUZului a realizat un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației realizat de SC Impact Sănătate SRL Iași, elaborat de dr. Chirilă Ioan prin care s-a demonstrat că obiectivul poate funcționa în zona propusă. Persoanele care vor deține locuințele propuse își vor asuma eventualul discomfort datorat vecinătăților industriale, în acest sens inițiatoarea PUZului a realizat o declarație la biroul individual notarial Țara Vlad Gelu autenticată cu nr.1914 din 15.dec.2022 prin care își asumă respectarea recomandărilor din studiul de impact și informarea viitorilor clienți despre discomfortul creat de unitățile industriale din vecinătate.**

În consecință propunem analizarea și avizarea de către Direcția Arhitect Șef din cadrul Consiliului Județean Bihor, a documentației P.U.Z menționate, în varianta propusă de proiectant.

Primar
Ioan MĂRCUȘ

Consilier urbanism
Mariana LOKOVEY