

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad. 8071, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **SIMSTA SRL – arh.urb. Guga Octavian Sabin, arh. Nistor Cristian**

Inițiatori: **Torjoc Adrian Sabin**, proprietarul terenului

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilanul localității Sântandrei**, conform PUG, în subzona funcțională **UTR2 – L3**, Zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ.

Terenul se învecinează la nord cu drumul existent adiacent căii ferate Oradea-Cheresig, la sud, est și vest cu parcelări relative recente cu locuințe existente.

Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad.8071**, înscris în CFnr.8071 **cu suprafața de 2.308mp.**

Accesul la parcelare este propus din drumul existent paralel cu calea ferată printr-un drum privat propus pe direcția nord-sud cu lățimea de 6m care va asigura accesul la cele 3 parcele propuse.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **3 loturi de locuințe** cu funcțiuni complementare, **1 lot** pentru **drumul** privat propus cu lățimea de 6m cu loc de întoarcere în capăt.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire L1: tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare pentru toate terenurile și respectiv 1 locuință semicolectivă cu maxim 2 apartamente sau 2 locuințe pentru terenuri cu suprafața de cel puțin de 650mp.

Funcțiuni complementare locuirii L1 : cu condiționări (împreună cu locuirea și fără generare de discomfort): 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.

Mărime parcele pt. locuințe : min 500 mp

Front la stradă : min.15 m

Regim maxim de înălțime : S(D)+P+1E(M),

pentru locuințe exclusiv : **P.O.T. max.35%, C.U.T. max.0,9**

pentru loc. cu funcț.complem. : **P.O.T. max.40%, C.U.T. max.1**

Retragere de la stradă : min.3,00 m

Retragere spate : min.4,00 m

Retrageri laterale : min.4m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte;

Parcaj obligatoriu pe lot : minim 1 loc/locuință pentru ACD mai mic de 100mp, 2locuri pentru ACD mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Împrejmuire : h max. 2,50 m spre vecini

: h max.2,00 m la stradă – cu soclu de 80 cm înălțime și în rest transparent din grilaj metallic sau sistem similar cu vizibilitate din ambele direcții și cu pătrunderea vegetației

Conditii specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafata lotului , vegetație joasă, medie și înaltă.

Amplasarea anexelor gospodărești și garajelor 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 hmax calcan=3,5m. Este posibilă amplasarea garajelor la frontul stradal, datorită lățimii generoase a fronturilor parcelelor.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare proprii pentru edificarea rețelelor de utilități pe drumuri nou propuse prin parcelări, și având în vedere că drumul propus este privat, **inițiatorii P.U.Z.-lui vor avea obligația de a realiza extinderea rețelelor de utilități : energie electrică, iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare și amenajare a drumului propus.**

Obligațiile vor fi asumate printr-o declarație notarială, conform aviz de oportunitate.

În temeiul *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului*, aprobat prin HCL nr.23 /31.03.2011, publicul poate să consulte și să-și exprime opinia privind documentele propunerii de PU.Z., la sediul Primăriei Sântandrei, în perioada 01.08.2023 – 15.08.2023, în intervalul orar 9:00 – 14:00. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este consilier Mariana Lokovey din cadrul compartimentului Urbanism al Primăriei comunei Sântandrei - str. Principală, nr.452, tel./fax: 0259-415947, e-mail: primaria.santandrei@gmail.com. Răspunsul la observațiile și sugestiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a primăriei: www.primariasantandrei.ro.

Primar
Ioan MĂRCUȘ

Consilier Urbanism
Mariana LOKOVEY