

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe colective cu servicii și comerț parter nr.cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – arh. Sim Rodica**

Inițiator: **SC DEMCON DESIGN SRL.**, proprietar teren și reprezentant al celorlalți proprietari.

Terenurile luate în considerare, identificat cu nr.cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, sunt situate în zona de est a localității Sântandrei, în intravilan conform PUG, în subzona funcțională UTR4 – L3, zonă cu funcțiune predominantă de comerț, servicii, depozite cu zone verzi și locuințe cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează - la nord cu terenul identificat cu nr.cad. 58988 afectat de rețeaua LEA 110, la sud cu terenuri în curs de parcelare pentru locuințe și funcțiuni complementare, la est și vest cu terenuri arabile în intravilan.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, înscris în C.F. nr. 10568 (parțial), 10569, 10570, 10571, 10572, **însurează suprafața totală de 15.200 mp.**

Accesul este propus din partea de nord str. Arinului (drumul de legătură asfaltat cu mun. Oradea) și respectiv din partea de sud printr-un drum nou propus cu lățimea de 14m.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 144 loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, 5 loturi pentru locuințe colective/semicocective cu spații comerciale la parter amplasate adiacent drumului județean DJ 797, 17 parcele pentru funcțiunea comerț și servicii, 2 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi (una adiacentă căii ferate și cealaltă adiacentă zonei de servicii). De asemenea se propun 3 drumului paralele pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m, iar adiacent drumului situat în vest se propune amplasarea unui piste de biciclete cu lățimea de 3m.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea de locuire L2 propusă este de tipul locuințe colective, cu spații comerciale/servicii la parter
Regimul maxim de înălțime locuințe L2: S (D)+P+3E+Et.4retras(sau M), P.O.T. max locuințe colective=30%, C.U.T.max locuințe colective=1,5; în situația în care parterul este comercial acesta poate fi extins față de nivelurile superioare destinate locuirii cu un procent de 10% suplimentar, rezulta POT al parterului comercial=40%, CUT=1,6. Hmax=18m + atice;
Suprafața etajului 4 retras va fi de max 75% din suprafața etajului inferior.

Amplasarea locuințelor colective: zona de edificare cu retragere de la drumul propus din partea de sud min.10m, retragere de la mejdia nordică min.15m, retrageri laterale min. 10 m pe fiecare parte.
Distanțele între blocurile de locuințe colective cu respectarea HGR nr.525/1996 și a normelor de sănătate publică, minim 1/2 din înălțime.

Funcțiunile complementare locuirii: cu condiția ca aceste funcțiuni să nu genereze discomfort pentru colcatari. La parter sunt prevăzute funcțiuni comerciale și servicii nepoluante.

Imprejmuirile nu sunt necesare la locuințele colective, unde este cazul se va realiza gard viu pentru protecție.

Alte funcțiuni permise sunt: Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni: big box, mall, showroom; servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, sănătate și funcțiuni de turism, sport, catering și alimentație publică.

POT max clădire birouri=40%, CUT clădire birouri=1,8; regim maxim înălțime = S(D)+P+2E+et3retras
POT max spații comerciale=50%, C.U.T.spații comerciale=1,5; regim maxim înălțime = S(D)+P+1E

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare proprii pentru edificarea rețelelor de utilități, **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 cu bransamentele și racordurile aferente, pe drumul nou constituit, pe cheltuiala proprie.**

De asemeni, inițiatorii PUZ vor pietrui cu fonduri proprii drumurile propuse, iar după edificarea rețelelor vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi vor putea preda drumurile în domeniul public. Obligațiile vor fi asumate printr-o declarație notarială, conform aviz de oportunitate.

Asigurarea cu utilități, respectiv alimentarea cu energie electrică, iluminat public, gaze naturale, apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor existente în proximitate.

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 09.10.2023 – 23.10.2023, 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