

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, nr.cad. 59878, 59872, 59874, com. Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **ARHIVLAS PROIECT SRL – arh. Lungu Dorin Ionuț, arh. Aurel Ioan Cobe**
Inițiatori: **Pașcalău Dorin Marius și soția, Pașcalău Crăciun și soția, Constantin Ioan și soția, Rus Virgil și soția Rus Lucia, Mudura Floarea.**

Terenurile propuse pentru reglementare sunt situate în zona de vest a localității Sântandrei, la drumul județean DJ 797, **în intravilan conform PUG**, subzona funcțională UTR5. Terenul se învecinează la nord drumul județean, la sud cu parcelarea aferentă străzilor Romaniței și Sofiei; la vest cu terenul identificat cu nr.cad. 2810, iar apoi cu parcelarea aferentă str. Aviatorilor; la est cu parcelarea aferentă străzii Trandafirilor.

Imobilele studiate sunt identificate cu nr.cad. 59878, 59872, 59874, înscris în C.F. nr. 59878, 59872, 59874 cu **suprafața totală de 23.023 mp**. *Accesul la parcelare este propus din drumul de exploatare situat în sud, identificat cu nr.cad. 10217 (care se lărgiște la lățimea de 12m) printr-un drum nou propus pe direcția nord-sud cu lățimea de 12; la capătul acestuia spre drumul județean și respectiv rețeaua LEA 110 kw se propune un loc de întoarcere.*

Prin PUZ se propune lotizarea terenului în **34 de loturi, din care 31 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare** dispuse de o parte și alta a drumului nou propus cu lățimea de 12m, **2 parcele situate în nord cu funcțiunea de comerț și servicii** și o parcelă pentru **zonă verde parc public și/sau construcții pentru utilități publice (lot 1)** cu suprafața de 1152 mp reprezentând 5% din suprafața totală a terenului, în partea de sud.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire : tip locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare pentru toate terenurile

Funcțiuni complementare locuirii : cu condiționări (împreună cu locuirea și cu acordul vecinilor): 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 pt. locuințe : min 500 mp

Front la stradă : min.16 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.4,00 m

Retragere spate : min.9,00 m

Retrageri laterale : min.3m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă parte;

Parcaj obligatoriu pe lot : minim 1 loc/locuință pentru AD mai mic de 100mp, 2locuri pentru AD

mai mare de 100mp, iar la funcțiune complem. se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Funcțiunea de comerț și servicii pe parcelele amplasate spre drumul județean, cu supraf. de min.1000mp

Regimul maxim de înălțime S(D)+P+2E(+M sau Et retras). **POT max=50%, CUTmax=1,2;**

Amplasarea construcțiilor comerț și servicii: retragere la stradă min.6m, retragere spate min.6m; retragere laterală minim 4,5m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea codului civil, iar în cazul învecinării cu parcele având funcțiunea de locuințe o retragere de min. 6m, față de locuințe.

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 streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m. Este obligatorie **amplasarea garajelor la min. 6m** retragere în incintă pentru a permite parcarea în față, în incintă a unui autoturism.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare pentru edificarea rețelilor de utilități, **inițiatorii P.U.Z.-lui vor avea obligația de-a realiza extinderea rețelilor de utilități : energie electrică iluminat public stradal, gaze naturale, apă și canalizare cu bransamentele și racordurile aferente**, pe drumurile nou constituite, **pe cheltuiala proprie**.

De asemeni, inițiatorii PUZ vor pietrui cu fonduri proprii drumurile noi, după edificarea rețelilor vor rebalasta zonele afectate de lucrările edilitare și apoi vor 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 rețelilor 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 17.08 – 31.08.2022, 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