

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare,
nr.cad. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **SIMSTA SRL – arh. Valentin Dolog, arh. Simuleac Lucian**

Inițiator: **MORAR MIHAI CONSTANTIN**, proprietar teren.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilanul localității Sântandrei**, conform PUG, în subzona funcțională **UTR5 – L3**, Zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii) cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ.

Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul județean DJ 797 și linia electrică LEA 110kV, la sud cu drumul identificat cu nr.cad. 10214, la vest cu terenuri arabile în intravilan nr.cad. 60004 și 60003 pentru care există PUZ în curs de aprobare, la est cu teren arabil în intravilan cu nr.cad. 59884 cu PUZ aprobat pentru lotizare de locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996, înscris în CF nr. 59992, 59993, 59994, 59995, 59996 **au suprafața totală de 27.297 mp**. Accesul la parcelare este propus din drumul județean DJ 797 situat în nord și respectiv drumul identificat cu nr.cad.10217, situat în sud, identificată cu nr.cad.2832, între care se propune un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m cu parcele dispuse pe ambele părți.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **40 loturi de locuințe** dispuse pe ambele părți a drumului propus. Zona pentru utilități publice se propune a fi amplasată în 2 loturi situate în partea de nord, adiacent drumului județean DJ 797.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

Funcțiunea locuire: 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 : 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.4,00 m

Retragere spate : min.6,00 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 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 streășină și 4 m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie $h_{max} \text{ calcan} = 3,5m$. Este obligatorie **amplasarea garajelor la min. 6m** retragere în incintă pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

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 20.04.2023 – 02.05.2023, 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