

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad. nr.cad. 2732, 7376, 3630, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **ParctVarh Studio SRL – arh. Pop Adrian Radu**

Inițiatori: **GLIGOR VASILE CRISTIAN** (proprietar de teren și reprezentant al celorlalți proprietari),
PÂTCAȘ CRISTIAN VASILE și soția, proprietar de teren.

Terenurile propuse pentru reglementare, **sunt situate 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 calea ferată Oradea-Cheresig, la sud cu drumul existent str. Weiss cu nr.cad.10213, la est cu parcelarea aferentă str. Curcubeului, la vest cu parcele arabile în intravilan și respectiv cu parcelearea aferentă str. Zambilelor situată la o distanță de 35m.

Imobilele studiate sunt identificate **cu nr.cad. 2732, 7376, 3630**, înscris în CF nr. 2732, 7376, 3630 **cu suprafața totală de 36.700 mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumul existent, situat în sud: str. Weiss, identificat cu nr.cad. 10213, care se lărgeste la 12m pe partea PUZului; Se propune un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m + o fâșie de teren cu lățimea de 2,5m pe ambele părți care reprezintă amplasarea zonei pentru utilități publice – spații verzi 5% din suprafața terenului propus pentru parcelare. Astfel lățimea totală a drumului propus este de 17m, incluzând și spațiul verde.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **48 loturi pt. locuințe** dispuse pe ambele părți a drumului propus, **4 loturi** pentru clădiri cu **funcțiune mixtă**, **1 lot pentru drumul principal propus**, împreună cu zona verde propusă, **2 loturi** pentru **lărgirea drumurilor** din extremități.

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 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. OBS: pentru parcelele situate la drumul Weiss sunt posibile funcțiuni complementare locuirii de dimensiuni mai mari, fără să fie condiționate de existența unei locuințe pe parcelă. (funcțiuni mixte).

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.6,00 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 hmax 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 branșamentele 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 02.05.2023 – 16.05.2023, 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