

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal ” Introducere teren în intravilan lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad.5798, localitatea Sântandrei, județul Bihor”

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

Inițiator: **FLONTA MARIA**, proprietar teren.

Terenul propus pentru reglementare, este situat în **extravilanul localității Sântandrei** în partea de nord, adiacent limitei de intravilan. Terenul sus-menționat se învecinează la nord cu terenuri arabile în extravilan situate adiacent drumului ocolitor al Comunei Sântandrei, la sud cu un PUZ aprobat cu HCL nr.100/2023 și unul în curs de aprobare pentru locuințe și funcțiuni complementare pentru terenul identificat cu nr.cad.2817, la vest cu drumul existent identificat cu nr.cad. 10284, la est cu un teren arabil în extravilan identificat cu nr.cad. 7590. Se reglementează terenul identificat cu nr.cad. 5798 și o parte din terenul identificat cu nr.cad. 61538 împreună cu care formează o unitate funcțională delimitată de drumuri existente și propuse.

Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad.5798**, înscris în CF nr.5798 **cu suprafața de 11.600mp**, iar zona din **terenul adiacent** propus pentru reglementare este identificat cu nr.cad.61538, având suprafața de **aprox.4.765mp**.

Accesul la parcelele propuse este rezolvat prin 2 drumuri paralele din drumul existent identificat cu nr.cad. 10284 care se va lărgi la 14m; ambele drumuri propuse au lățimea de 12m cu parcele.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului identificat cu **nr.cad.5798** în **17 loturi de locuințe** dispuse pe ambele părți ale drumurilor nou propuse și **1 lot** propus pentru zona de utilități publice amplasat în partea de nord-vest și respectiv **6 loturi pentru locuințe** pentru terenul adiacent identificat cu nr.cad.**61538**.

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 locuințe semicolective cu max 2 apartamente (sau 2 locuințe) pe terenuri cu suprafața de cel puțin 700mp.

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.6,00 m

Retragere spate : min.6,00 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 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 de la frontul stradal pentru a permite parcare în față, în incintă a unui autoturism.

Deoarece administrația publică locală nu poate susține din fonduri proprii edificarea rețelelor de utilități pe drumurile nou propuse prin parcelări, **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 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 29.08.2023 – 12.09.2023, 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