

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, nr.cad.6438, localitatea Palota, comuna Sântandrei, județul Bihor"

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

Inițiatori: **Stein Iuliana și Stein Nicolae Cătălin**, proprietarii terenului.

Terenul propus pentru reglementare, **este situat în intravilanul localității Palota**, în extremitatea de est, adiacent localității Sântandrei și este mărginit în partea de nord cu calea ferată Oradea – Cheresig, la sud cu drumul existent Wiess care se va lărgi la profil de 12m pe intravilan, la est cu terenuri arabile situate în satul Sântandrei, la vest cu terenuri arabile situate în satul Palota.

Imobilul studiat este **identificat cu nr.cad.6438**, înscris în CF nr.6438 **cu suprafața de 22.500 mp**. Accesul la parcelare este propus din drumul Weiss, identificat cu nr.cad.10213, din care se propune un drum nou pe direcția nord-sud cu lățimea de 9m cu parcele dispuse pe o singură parte.

Conform PUG 2006, terenul analizat se află în UTR 1–L3 PALOTA, zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (zone verzi, comerț, servicii), cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune **lotizarea** terenului în **25 loturi de locuințe** dispuse pe o parte a drumului propus, **1 lot pentru drumul nou propus**, 2 loturi pentru zonă utilități publice și respectiv 2 loturi amplasate în est, care se vor reglementa în contextul unor parcelări viitoare adiacente.

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.

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.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

Condiții specifice impuse: spații verzi pe 20% din suprafața 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 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 drumurile nou constituite, 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 24.02.2023 – 10.03.2023, 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