

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe, servicii și funcțiuni complementare, nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **S.C. Proiectare EXPRESIV S.R.L. – arh. Sim Rodica**

Inițiator: **SC DEMCON DESIGN SRL.**, proprietar teren și reprezentant al celorlalți proprietari.

Terenurile luate în considerare, identificat cu nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, **sunt situate în zona de vest** a localității Sântandrei, la Drumul Județean DJ 797, în intravilan 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 întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul județean DJ 797 și linia electrică LEA 20kV, la sud cu calea ferată Oradea- Cheresig, la vest cu zona industrială a satului Palota, la est cu parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, înscris în C.F. nr. 58443, 58442, 58626, 58625, 58624, 58623, 6631, 6693, 6689, 7417, 1627, 7146, 7340, 61095, 61094, 3790, **însurează suprafața totală de 128.296 mp.**

Accesul la parcelare este propus din drumul județean DJ 797 situat în nord prin 3 drumuri paralele pe direcția nord-sud cu loc de întoarcere spre calea ferată Oradea-Cheresig.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 144 loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, 5 loturi pentru locuințe colective/semicolective cu spații comerciale la parter amplasate adiacent drumului județean DJ 797, 17 parcele pentru funcțiunea comerț și servicii, 2 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi (una adiacentă căii ferate și cealaltă adiacentă zonei de servicii). De asemenea se propun 3 drumuri paralele pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m, iar adiacent drumului situat în vest se propune amplasarea unui piste de biciclete cu lățimea de 3m.

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

1. Funcțiunea de locuire L1 este de tipul: locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare

Regimul maxim de înălțime locuințe L1: S (D)+P+1E(M), P.O.T. max locuințe=35%, C.U.T.max locuințe=0,9;

respectiv P.O.T. max locuințe cu funcț. compl.=40%, C.U.T.max funcț. compl.=1;

Suprafețe parcele propuse pentru locuire: suprafața de min. 500mp, front la stradă min 15m.

Amplasarea locuințelor: retragere stradă min.4m, retragere spate min.6m; retrageri laterale minim 3m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea codului civil.

Amplasarea anexelor gospodărești 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 3m la streășină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m.

Garajele se vor amplasa cu retragerea de min.6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Funcțiunile complementare locuirii pentru zona L1 cu condiționări(împreună cu locuirea): 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.

2. Funcțiune de locuire L2 este de tipul locuințe colective sau semicolective, posibil cu spații comerciale la parter pentru terenurile situate în nord, adiacent drumului județean cu supraf. min.1700mp. Alte funcțiuni permise: spații comerciale, construcții de birouri, financiar-bancare, servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, culturale, cercetare, sănătate și respectiv funcțiuni de turism.

Indici locuințe urbanistice zona L2: supraf. parcelelor de min. 1700mp; front la stradă min. 50m, regim maxim de înălțime: S(D)+P+2E+E3 retras, Hmax = 15m; - amplasarea locuințelor colective: retragere de min.6m pe toate laturile, amenajarea de spații verzi și parcări conform R.G.U. aprobat prin Hot.525 din 27.06.1996.

- P.O.T. locuinte colective max=30%, C.U.T. locuințe colective max=1,2;
- P.O.T. max.locuințe colective+spații com.la parter =35%, C.U.T. max. locuinte colective+spații com. la parter =1,4;
- P.O.T. max. clădire de birouri =40%, C.U.T. max clădire de birouri =1,8;
- P.O.T. max. spații comerciale =50%, C.U.T. max. spații comerciale =1,5;

3. Funcțiunea servicii și alte funcțiuni complementare pe parcele cu suprafața de min. 900mp situate în parte de vest, adiacente zonei industriale a localității Palota. Alte funcțiuni permise: spații comerciale, construcții de birouri, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de cercetare, terțiare și alte funcțiuni care nu produc disconfort locuințelor.

Regimul maxim de înălțime S(D)+P+2E(M). POT max=50%, CUTmax=1,5;

Amplasarea construcțiilor: retragere de la stradă min.6m, retragere spate min.6m; retrageri laterale min. 6m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului Civil.

Imprejmuirile locuințelor individuale orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Hmax gard stradă=2m, Hmax gard vecini = 2,5 m. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul se va poziționa la distanța de 5cm pe terenul beneficiarului.

Deoarece administrația publică locală nu dispune de resurse financiare proprii 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 branșamentele și racordurile aferente, pe drumul nou constituit, pe cheltuiala proprie.**

De asemenea, inițiatorii PUZ vor pietru cu fonduri proprii drumurile propuse, iar după edificarea rețelilor 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 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 16.06.2023 – 30.06.2023, 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**