

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare și reglementare terenuri pentru construcții rezidențiale, servicii și comerț, nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

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

Inițiator: PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ PALOTA, reprezentată prin preot FRANCISC LABER și respectiv OSVALD FRANCISC și soția OSVALD ECATERINA, NILGESZ MARIA, proprietarii terenurilor.

Terenurile luate în considerare, identificate cu nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, **sunt situate în zona de est** a localității Sântandrei, în intravilan conform PUG, în subzona funcțională UTR4 – L3, zonă cu funcțiune predominantă de comerț, servicii, depozite cu zone verzi și locuințe cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații de urbanism de tip PUZ. Terenurile studiate se învecinează la nord cu drumul identificat cu nr.cad.8344, la sud cu canalul Peța identificat cu nr.cad.10475 la est și vest cu parcelări pentru locuințe și funcțiuni complementare

Imobilele studiate identificate cu nr.cad. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, înscris în C.F. nr. 8190, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, însumează suprafața totală de 63.800 mp.

Accesul la parcelare se va asigura prin prelungirea drumurilor existente din vecinătate. Se propun 3 drumuri noi cu lățimea de 12m, lărgirea drumului existent (cad.8344) din partea de nord la 14m și a drumului identificat cu nr.cad. 60727 din partea de vest la 12m;

Zona pentru obiective de utilitate publică - spații verzi (5% din suprafața terenului care face obiectul PUZului) se propune a se amplasa la capătul dinspre sud a zonei studiate, adiacent canalului Peța, identificat cu nr.cad. 10475.

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în 91 loturi de locuințe individuale (respectiv locuințe semicolective sau 2 locuințe pentru terenuri cu suprafața de cel puțin 600mp) cu funcțiuni complementare (servicii, comerț), 4 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi (adiacente canalului Peța). De asemenea se propun 3 drumului noi paralele pe direcția nord-sud cu lățimea de 12m, și respectiv lărgirea unui drum existent de la 9m (cu parcele dispuse pe o singură parte) la drum cu lățimea de 12m, (cu parcele dispuse pe ambele părți)

Reglementările propuse și prezentate în planșa 3/U sunt:

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 4m pe o parte (cu excepția loturilor cu fronturi mai mici de 18m care vor avea o retragere de min.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 h_{max} calcan=3,5m.*

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

Asigurarea parcajelor pentru locuințe: minimum un loc de parcare / locuință cu ACD mai mică de 100 mp și respectiv minimum două locuri de parcare, pentru o locuință cu ACD mai mare de 100 mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minim 1 loc de parcare pe teren.

Împrejmuirile 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 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 asemenea, 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 26.03.2024 – 09.04.2024, 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