

ANUNȚ privind consultare elaborare

Plan Urbanistic Zonal "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, nr.cad. 8774, localitatea Sântandrei, județul Bihor"

Proiectant: **Birou individual – arh. SZABO ANEMARIE**

Inițiator: **ZBÂRCE TEODOR**, proprietarul terenului.

Terenul luat în considerare, identificat cu nr.cad. 8774, este situat în **intravilanul** localității Sântandrei conform PUG, în subzona funcțională UTR 4 – L3, în zona de est a localității în proximitatea vetrei satului, între zone de parcelări relativ recente și terenuri arabile și este mărginit în partea de sud cu un braț al canalului Peța.

Imobilul studiat identificat cu nr.cad. 8774, înscris în C.F. nr. 8774, **cu suprafața de 16.304mp.**

Accesul la parcelare se va asigura din drumurile existente: str. Iasomie (cad.57971) și respectiv str. Bucuriei (cad.58799) care se prelungesc până în drumul propus paralel cu canalul Peța cu lățimea de 12m. De asemenea se va propune o retragere variabilă spre cadastralul aferent canalului Peța (cad.10465) astfel încât să se asigure **o zonă de protecție de min. 5m față de albia minoră a cursului de Peța**, conform Anexei nr. 2 din Legea Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată. (zona afectată cu lățimea de 5m se va lua în considerare de la albia minoră reprezentată în ridicarea topografică realizate de ing.topo. Andrei Iovan, pusă la dispoziție în documentație și se va comasa într-un lot distinct).

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului în **21 loturi de locuințe individuale** cu funcțiuni complementare, 2 parcele pentru obiective de utilitate publică – spații verzi- zona de protecție față de canalul Peța. De asemenea se propune continuarea drumurilor existente adiacente și un drum nou propus cu lățimea de 12m paralel cu canalul Peța cu locuințe dispuse pe ambele părți.

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 și respectiv locuințe semicolective cu max 2 apartamente cu suprafața de cel puțin 650mp, fără dezmembrarea ulterioară a terenului.

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 3,5m 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 streșină 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.

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 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, pentru 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 05.09.2023 – 19.09.2023, 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