

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare si stabilirea reglementarilor tehnice de construire pentru locuinte individuale localitatea Grosi, comuna Groși, județul Maramureș

Domnilor consilieri,

Prezenta documentatie a fost initiata de catre proprietarul terenului, situat in localitatea Grosi, pe strada Paltinului si care intentioneaza sa construiasca mai multe locuinte.

Initiatorul prezentului PUZ este domnul Simon Marius Emil, reprezentant al SC NOMIS HOME INVEST SRL, cu sediul in localitatea Baia Mare, Bd. Traian nr 20/6.

Terenul este proprietate privata a SC NOMIS HOME INVEST SRL, conform CF50160 – Grosi, are o suprafata totala de 7289 mp. Folosința actuală este livada, teren intravilan.

La solicitarea proprietarului de teren, Primaria Comunei Grosi a emis **Certificatul de Urbanism nr. 69/26.02.2023**, prin care s-a impus conditia de elaborare a unui PUZ aprobat conform Legii 350/2001, date fiind functiunile zonei stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Principalele disfuncționalități:

-folosința din vecinătatea actuală a terenului se relevă ca zonă de locuințe, fapt care a creat cererea de dezvoltare și pe amplasamentul studiat. Prin urmare a rezultat necesară elaborarea documentațiilor de urbanism specifice pentru reglementări în zonă și dezvoltarea tramei stradale.

-strada Paltinului este încă cu traseu nemodernizat și gabarit impropriu dezvoltării.

-nu există infrastructură a rețelei de canalizare menajeră în apropierea amplasamentului, fiind necesară extinderea acesteia dinspre str. Codrului.

Prin P.U.Z. actual se propune modificarea categoriei de folosință a terenului aflat în proprietatea inițiatorilor în teren construibil, cu respectarea indicilor de ocupare a terenului și a gradului de ocupare a acestuia indicat de R.L.U. P.U.G. al Com. Groși.

Reglementari stabilite conform documentatiilor de urbanism aprobate in zona:

1. Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia – Destinația stabilită este LM4 - Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea max. P+2 – realizate in urma unor parcelari de terenuri. Interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

-utilizări admise: locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de inaltime: maxim P+2 (sau conform PUZ/PUD aprobat pentru zona respectiva) si cu anexele aferente, amplasate in zone fara riscuri de alunecari sau inundatii.

-utilizări admise cu condiționări: Se admite mansardarea cladirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a cladirii existente), cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia in alte functiuni decat cea de locuire a locuintelor sau anexelor acestora, cu conditia imbunatatirii aspectului estetic si urbanistic si realizarea unor conditii optime pentru desfasurarea activitatilor.

-Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.- (conform PUZ). Se admite utilizarea terenului pentru productie agricola - adapostirea animalelor (max. 5 capete porcine si 5 capete bovine)

depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.

-utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0 mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.

-activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale refolosibile, Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere, Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, Autobaze și stații de întreținere auto, Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate, Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

A fost emis Avizul de oportunitate nr. 2/03.10.2023 pentru elaborare PUZ.

S-a elaborat prezenta documentație PUZ proiect nr. 520/2023, de către B.I.A Oxana N. Craciun, Baia Mare, str. Aviatorilor nr 1/36, arh. urb. autorizat RUR Oxana N. Craciun.

Prin Planul Urbanistic Zonal se pastrează funcțiunea din PUG, respectiv **LM4 – Zona de locuire și funcțiuni complementare**.

Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :

Zona studiată se află în partea de nordică a localității și este în intravilan. Suprafața totală a zonei studiate este de 7289 mp .

Caracterul zonei se dezvoltă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime : P-P+2, în regim izolat sau cuplat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise.

UTILIZARI ADMISE :

- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2; care include și spații pentru profesii libere;
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces, parcaje, spații verzi, etc.).
- Se admite mansardarea ulterioară a clădirilor parter, pe baza unei expertize tehnice a clădirii, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent.
- Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților.
- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață care nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele și trafic intens;

UTILIZARI INTERZISE :

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață care depășește 450 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; creșterea animalelor pentru producție de subzistență;

-depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; curățătorii chimice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuația și colectarea rapidă a apelor meteorice;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-parcele se consideră construibile dacă are o suprafață de minim 200 mp și un front la stradă de minim 12 m;
-parcele este accesibilă dintr-un drum direct cu gabarit de minim 8.0 m cu 6.0 m carosabil, trotuar și zonă destinată rețelelor, sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3.5 m carosabil, de lungime maximă de 25.0 m și cu posibilitate de întoarcere la capăt;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 m față de străzile interioare proiectate.
-clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 m față de str. Paltinului, (în corelare cu P.U.Z. Aprobat cu HCL – 24/2007 elaborat de S.C. AMTER S.R.L.) sau minim 11,0 m din axul străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

-distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

-parcelele vor avea accesul asigurat dintr-un drum direct cu gabarit de minim 8.0 m cu 6.0 m carosabil, trotuar și zonă destinată rețelelor, sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3.5 m carosabil, de lungime maximă de 25.0 m și cu posibilitate de întoarcere la capăt.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E. Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max} = 10.0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor P+2E acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

- Înălțimea anexelor lipite la limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului 2,20 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate cu respectare normativelor de calitate în vigoare. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor. Aspectul exterior al clădirilor noi sau modificate se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente și mai apoi pentru rețelele de canalizare menajeră și pluvială la momentul echipării zonei.

Se va asigura prepurarea, evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu”.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Ținându-se cont de faptul că dotările propuse deserveșc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de referință cu indicii urbanistici:

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35% pentru H=P

(P.O.T.): = 35% pentru H=P+1

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.4 pentru H=P

(C.U.T.): = 0.8 pentru H=P+1

-GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%

- SUPRAFATA MINIMA A SPATIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

S-a stabilit un profil stradal al strazilor Paltinului de 12 m.

Documentatia este avizata conform Avizului Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Maramures, Aviz nr. 13 din 30.04. 2024.

Documentatia DTAC se poate intocmi numai dupa aprobarea PUZ de catre Consiliul Local Grosi, cu respectarea tuturor indicatorilor stabiliti.

Prin urmare va rog sa analizati documentatia prezentata si sa aprobati proiectul de hotarare.

Intocmit
Anicuta FEHER



ROMÂNIA
Județul Maramureș
Consiliul Județean Maramureș
ARHITECT ȘEF
Nr. 9070 din 30.04.2024

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOMIS HOME INVEST S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna BAI A MARE, satul, sectorul, cod postal, str. B-dul TRAIAN nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax. 0745085324, e-mail oxanaflorescu@yahoo.com, înregistrată la nr. 9070 din 16.04.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.13..... din 30.04.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru PARCELARE SI STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE generat de imobilul teren situat în județul Maramureș, comuna Groși, str. Paltinului, identificat prin Extras de Carte Funciară nr.56105, 56107, 56124, 56125, 56126 Groși cu nr.cad. 56105, 56107, 56124, 56125, 56126 cu suprafața totală de 7289 mp;

Inițiatori: S.C. NOMIS HOME INVEST SRL

Proiectant: B.I.A. OXANA N. CRĂCIUN

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. OXANA N. CRĂCIUN, cat. D3, Dzo, E

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în PUZ:Amplasamentul este situat în intravilan, în partea nordică a localității Groși, comuna Groși, Județul Maramureș. Accesul la proprietate se face direct din str. Paltinului.

Zona reglementată, în suprafața totală de 7289 mp, are ca vecini: > la NORD: terenuri și construcții proprietăți private; > la EST: str. Paltinului; > la SUD: teren liber neconstruit - proprietate privată nr. cad. 51169; > la VEST: teren liber neconstruit proprietate privată nr. cad 50758;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Groși nr. 15/29.04.2013 terenul este situat în intravilanul localității Groși, în cadrul UTR-LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2, realizate în urma unor parcelari de terenuri:

UTR-LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire:

-funcțiuni predominante:locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P+2;

POT maxim - pentru locuințele cu regim de înălțime P; P+1 = 35%

+ pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 30%

CUT maxim - pentru locuințele cu regim de înălțime P = 0,4 mp ADC/mp de teren

- pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 0,9 mp ADC/mp de teren

-retragerea minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 metri;

-retragere minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: conform Codului Civil;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 69 din 26.06.2023 emis de Primăria Comunei Groși.

ARHITECT ȘEF
George Radu LAZĂR

Întocmit: Lucia BARBOLOVICIU

