

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI IZOLATE

Domnilor consilieri,

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

Initiatorii prezentului PUZ sunt domnii Mijnsbergen Harmen Jan Jacobus impreuna cu Sima Bianca-Hermina, cu domiciliul în județul Maramures, municipiul Baia Mare, strada Codrului, nr. 4F si Cupcea Ioan impreuna cu Cupcea Larisa cu domiciliul în județul Maramures, municipiul Baia Mare, strada Tineretului, bloc.16, ap. 2.

Terenul este proprietate privata a domnilor Mijnsbergen Harmen Jan Jacobus si Sima Bianca Hermina, conform CF 53408-Grosi -3000 mp si teren proprietate privata Cupcea Ioan si Cupcea Larisa conform CF nr. 53750-Grosi – 3000mp.

Suprafata totala a zonei studiate este de 6000 mp. Terenul este situat in intravilanul localitatii si are folosinta actuală faneata.

La solicitarea proprietarilor de teren, Primaria Comunei Grosi a emis Certificatul de Urbanism nr. 31 din 04.03.2022, prin care s-a impus conditia de elaborare a unui PUZ avizat și aprobat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Principalele disfuncționalități:

-folosința din vecinătatea actuală a terenului este 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.

-Rețele de alimentare cu apa, canalizare menajeră, energie electrica si gaze naturale se afla in zona drumului public, în apropierea amplasamentului, astfel fiind necesară extinderea acestora pana pe parcele.

In prezent accesul pe cele doua parcele se face direct din strada Dumbravei.

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

1.Reglementari stabilite conform documentatiilor de urbanism aprobate in zona:

Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acestora – 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 si depozitarea produselor, cu conditia sa se respecte distanta dintre anexe si locuinte 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 deseuri produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale refolosibile, Platforme de precolețare 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, de către Primăria Comunei Grosi, Avizul de oportunitate nr. 1/13.09.2022 pentru elaborare PUZ.

2. S-a elaborat prezenta documentație PUZ proiect nr. 10/2022, de către SC ARHITECH CREATIVE SOLUTIONS SRL /ARCHIPLANBUILD SRL; Specialist cu drept de semnătură RUR Mircea M. Dinculescu.

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 6000 mp.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin PUZ se urmărește parcelarea (15 de loturi) și reglementarea tehnică a terenului în vederea constituirii unei zone de locuințe individuale și asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru realizarea infrastructurii de circulații și utilități. Zona studiată a fost constituită dintr-o singură unitate teritorială de referință, după cum urmează:

-- UTR 1: Zona cu locuințe individuale cuplate și izolate cu regim de construire maxim P+1 și funcțiuni complementare;

- REGIM DE CONSTRUIRE: cuplat cu excepția parcelei nr. 1 al cărui regim de construire va fi izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: locuințe individuale; structuri de primire turistică, pensiuni, restaurante dacă sunt asigurate locurile de parcare necesare; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; grădinițe cu condiția asigurării spațiului verde necesar funcțiunii; anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

- H max: P+1 - înălțimea la streșină va fi de maxim 6,00 metri, iar înălțimea la coamă nu va depăși 9,00 metri. Pentru P înălțimea la streșină va fi 4,00 metri, iar la coamă nu va depăși 7,00 metri;

-POT = max:35%;

-CUT = max:0,8;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: - Față de strada Dumbravei construcțiile se vor amplasa la o distanță de minimum 13,00 metri față de axul străzii. - Retragera construcțiilor față de frontul la drumul de incintă nou propus care traversează mplasamentul studiat de la nord la sud: aliniamentul stradal nu va depăși 4,50 metri din axul drumului de incintă nou propus de pe care se asigură accesul; alinierea construcțiilor nu va depăși 9,50 metri din axul drumului de incintă nou propus sau 5,00 metri față de aliniament.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE: Retragerile față de limitele laterale vor fi de H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri; distanța dintre două locuințe de pe parcele diferite va fi egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte. Astfel pentru o înălțime la cornișă de maximum 6,00 metri distanța dintre două locuințe de pe parcele diferite va fi de minimum 6,00 metri. Retragerile față de limitele posterioare vor fi de H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri. Locuințele cuplate se vor alipi în zona garajelor, parcarilor acoperite și a spațiilor tehnice.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Accesul la parcelele noi formate va fi asigurat printr-o alee auto privată cu ampriza de minimum 9,00 metri, din care: parte carosabilă cu două sensuri de 6,00 metri lățime și trotuar pe fiecare latură a părții carosabile cu lățimea de 1,50 metri fiecare. Aleea auto privată care va asigura accesul la parcele va fi prevăzută la capăt cu zona de întoarcere. Suprafața de teren alocată pentru amenajarea drumului de incintă (alee auto privată) va fi de 1.124,56 mp și zona de întoarcere de 33,77 mp. După racordul drumului de incintă propus în PUZ cu drumul propus în PUG suprafața de teren aferentă zonei de întoarcere va fi relocată persoanelor fizice respectiv va fi alipită celor două parcele din proximitate. Pentru întreținerea drumului și asigurarea utilităților se recomandă cedarea drumului de incintă domeniului public.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare localizate pe strada Dumbravei se vor extinde pe amplasamentul studiat pentru a deservi toate parcelele noi propuse.

-Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a fost localizată pe strada Dumbravei peste drum de amplasamentul studiat. Racordul la rețeaua existentă se va face îngropat pe toată lungimea aleii carosabile noi propuse. Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, întreținerea spațiilor verzi propuse și alimentarea hidranților propuși. Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice. Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona carosabilă conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă. Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita de proprietate. În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, rețeaua de distribuție apă potabilă se va echipa cu hirați de incendiu stradali supraterani DN 80 mm dispuși la o distanță de 100 metri unul față de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00 l/s și o presiune minimă de 7,00 mCA. Se vor asigura 2 hidranți exteriori amplasați conform planului de situație. Numărul de hidranți a fost dimensionat astfel: - 2 hidranți amplasați de-a lungul drumului propus la o distanță de 60 metri unul față de celălalt.

-Canalizare menajeră:

Rețeaua de canalizare menajeră existentă a fost localizată pe strada Dumbravei, peste drum de amplasamentul studiat. În zona accesului existent pe amplasament a fost localizat un camin de canalizare la limita de proprietate la stradă. Rețeaua de canalizare propusă se va executa de-a lungul aleii carosabile care traversează amplasamentul și se va racorda la caminul de canalizare existent de la limita de proprietate. Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate și evacuate în canalizarea menajeră existentă în apropiere, pe strada Dumbravei (căminul de canalizare identificat la limita de proprietate nordică). Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la grupurile sanitare și bucătăriile unităților locative propuse din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice.

- Canalizare pluvială:

Colectarea apelor pluviale de pe aleile auto și pietonale din incinta loturilor propuse se va face prin rigole închise, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, amplasat pe fiecare lot în parte, la limita de proprietate la stradă, urmând apoi a fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială propusă de-a lungul părții carosabile iar ulterior va fi deversată în canalele de desecare existente în zonă pe strada Dumbravei. Colectarea apelor pluviale de la nivelul aleii auto de incintă și trotuarelor se va face prin guri de scurgere și direcționată la rețeaua de canalizare pluvială propusă de-a lungul părții carosabile iar ulterior va fi deversată în canalele de desecare existente în zonă pe strada Dumbravei. Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale: Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse. Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus. Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran. Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00 metri față de fundațiile clădirilor propuse.

- Alimentarea cu energie electrică:

Rețeaua pentru alimentare cu energie electrică va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Dumbravei. Pentru asigurarea puterii necesare se propune amplasarea unui post de transformare în invelis de beton amplasat conform planului de situație anexat, pe parcela nr. 1, la limita de proprietate la strada Dumbravei. De la postul de transformare propus se va realiza traseul rețelei noi de distribuție a energiei electrice pentru locuințele propuse realizat îngropat de-a lungul trotuarelor propuse în incintă. Toate obiectivele

vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

- Alimentarea cu gaze naturale:

Rețeaua pentru alimentare cu gaze naturale va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Dumbravei. Traseul rețelei de alimentare cu gaz se va realiza îngropat de-a lungul trotuarelor adiacente drumului de incintă propus. Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

- Gospodăria comună:

Colectarea deșeurilor menajere se va face individual pentru fiecare lot în parte pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la limita de proprietate la strada. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajera prevăzută de-a lungul drumului de acces propus. Colectarea deșeurilor se va face selectiv.

Documentația este avizată conform Avizului Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Maramureș, Aviz nr. 24 din 22.10. 2024.

Documentația DTAC se poate întocmi numai după aprobarea PUZ de către Consiliul Local Grosi, cu respectarea tuturor indicatorilor stabiliți.

Prin urmare vă rog să analizați documentația prezentată și să aprobați proiectul de hotărâre.

Intocmit
Anicuta FEHER