PRIMARIA COMUNEI GROSI

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE A ZONEI ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE în localitatea Groși, str. Codrului f.n., comuna Groși, județul Maramureș

Domnilor consilieri,

Prezenta documentatie a fost initiata de catre proprietarul terenului, situat in localitatea Grosi, la intersectia dintre strada Paltinului si strada Codrului, care intentioneaza sa construiasca locuinte.

Initiatorul prezentului PUZ este domnul – Boitor Razvan-Romeo.

Terenul este proprietate privata a domnilor Matei Tudor-Andrei, Matei Ramona, Boitor Maria-Aurelia, Boitor Gheorghica, Boitor Razvan-Romeo si Boitor Alexandra-Isabela, conform CF 54639, 54636, 54640 - Grosi.

Terenul se identifica prin nr. cad. prin CF nr. 54639, 54636, 54640 – Grosi, are o suprafata totala de 3256 mp. Folosinţa actuală: conform CF – livada, curti constructii.

La solicitarea proprietarilor de teren Primaria Comunei Grosi s-au emis **Certificatul de Urbanism nr. 201/02.11.2021,** 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.

Reglementari stabilite conform documentatiilor de urbanism aprobate in zona:

1. Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013,valabila pana la data de 29 aprilie 2023, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona – Spatii plantate - **P1 – Spatii verzi publice.**

2. Conform prevederilor PUZ proiect nr. 11/2006 aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona –

IS – Dotari, servicii aferente locuirii.

-Utilizări admise conform PUG: Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in: spatii plantate; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere având suprafaţa construita desfasurata maxim 60,0 mp.

-Utilizari admise conform PUZ: echipamente publice la nivel de centru de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, dispensare umane, biblioteci, servicii si alte tipuri de noi echipamente publice si dotari.

-Utilizari permise cu conditii conform PUZ: se vor respecrta normele de asigurare a bunei functionarispecifice fiecarui tip de echipament.

-Utilizari interzise conform PUZ: se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptie electorale.

REGIMUL TEHNIC

- Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013,valabila pana la data de 29 aprilie 2023, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona – Spatii plantate - P1 – Spatii verzi publice.
- Circulații/Parcări: Circulatia pietonilor si accesul auto se realizeaza din strada Paltinului si din strada Codrului.

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Imprejmuiri: Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 30 cm si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Distanta intre gardurile situate de o parte si cealalta a strazii Paltinului si a strazii Codrului va fi min. 12 m, conform prevederilor PUZ proiect nr. 11/2006 aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007. Se va materializa pe planul de situatie distanta dintre axul drumului si gardul la strada.
- Echiparea cu utilităţi: Retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa, retea de alimentare cu gaz metan. Racordarea/bransarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului, in baza autorizatiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Având in vedere faptul că imobilul este situat în zona P1–Spatii verzi publice, schimbarea functiunii si stabilirea noilor reglementari urbanistice de construire ale zonei se va face prin elaborarea unui P.U.Z. elaborat si avizat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobarea planului urbanistic zonal se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

S-a elaborat prezenta documentatie PUZ proiect nr. 613/2020, de catre Proiectant SC STUDIUM SRL, Baia Mare, specialist cu drept de semnatura arh. urb. Lavinia Iulia Strebeli.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea functiunii din PUG aprobat, in **LM4 – Zona de locuire si functiuni complementare**, avand inaltimea max. P+M

- **Inaltimea maxima**: P+M (2,90 m la cornise); H max. la coama =5,90;
- **POT max**. propus: -35%;
- **CUT max.** - 0,6.

Grad de ocupare pe parcela 50%.

Retragerea minima fata de aliniament:

- Retragerea gardurilor: - 6m fata de axul drumului;
- Retragerea constructiilor: 10,0 m fata de axul drumului.

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

Retragerea minima fata de limitele laterale/posterioare: Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0 metri. Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,0 metri.

Echiparea cu retele edilitare se va face prin extinderea/bransarea la retelele existente in zona strazilor Codrului si Paltinului, pe cheltuiala proprietarilor.

Documentatia este avizata conform Avizului Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Maramures, Aviz nr. 25 din 27.07. 2021.

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