

ROMÂNIA
Județul Maramureș
Consiliul Județean Maramureș
ARHITECT ȘEF
Nr. 1513 din 23.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de **GAJE IOAN CRISTIAN și GAJE ADRIAN GABRIEL**, cu domiciliul/sediul în județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna GROȘI, satul Satu Nou de JOs, sectorul ..., cod postal ..., str. Scolii nr. 19, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 1513 din 19.01.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 8 din 23.02.2023

pentru **Planul Urbanistic Zonal** pentru **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA LM2 ÎN ZONA P3G - ZONĂ DE AGREMENT, AMENAJARE LAC PENTRU CREȘTEREA PEȘTELOR ȘI PESCUIT DE AGREMENT** generat de imobilul teren și construcții situat în județul Maramureș, comuna Groși, localitatea Satu Nou de Jos, str. Școlii, nr. 19, compus din teren înscris în: > CF/CAD 52883 (10.760 mp, proprietar GAJE IOAN-CRISTIAN, drept de uzufruct viager în favoarea lui GAJE SORIN-CRISTIAN și GAJE AURICA), > CF/CAD 54312 (4.783 mp, proprietar GAJE ADRIAN-GABRIEL, drept de uzufruct viager în favoarea lui GAJE SORIN-CRISTIAN), și > CF/CAD 52838 (350 mp, proprietari URDA MARICUȚA și URDA IOAN, drept de servitute în favoarea nr. top 228/1/1 și nr. top 228/2/1 înscrise în CF 758), cu suprafața totală de 15.893 mp;

Inițiator: GAJE IOAN CRISTIAN și GAJE ADRIAN GABRIEL

Proiectant: SC STUDIORING SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Rita Maria JAKAB, cat. D, E, F6

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în PUZ: Prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii în zonă de agrement pentru o parte a terenului propus pentru amenajarea în acest sens (13.159 mp), crearea de lacuri pentru pescuit de agrement, creștere și valorificare pești. Zona din vecinătatea gospodăriei existente (2.384 mp) se va păstra ca și zonă LM2, la fel și parcela cu nr. cad. 52838, drum de acces, în suprafață de 350 mp, preluând reglementările stabilite prin PUG.

Zona reglementată, în suprafață totală de 15.893 mp, are ca vecini: > la NORD: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (CAD 54370, 54371, 52311, 51851); > la EST: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (Parohia Ortodoxă Satu Nou de Jos, CAD 52839 - Urda Maricuța și Urda Ioan, CAD 52838 - Ionuțaș Ioan); > la SUD: drum public local (CAD 53324 - str. Școlii); > la VEST: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (CAD 51085 - Pașca Ioan, Gaje Maria, CAD 53346 - Gaje Marin), drum public local (CAD 53324 - str. Școlii);

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 Satu Nou de Jos, în cadrul zonei de locuințe, LM - ZONA DE LOCUI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, respectiv UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea P-P+2 - amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale (străzi, ulițe).

> UTR LM2

- regim de construire: izolat, cuplat;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime de: -

maxim P+2 și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații; - maxim P+M și cu anexele aferente, amplasate în arii cu condiții dificile de constructibilitate.

- H max: P+2: înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri; Înălțimea anexelor lipite la limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 metri).
- POT max: pentru locuințele cu regim de înălțime P; $P+1 = 35\%$; pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 30%;
- CUT max: pentru locuințele cu regim de înălțime P = 0,4; pentru locuințele cu regim de înălțime P+1 = 0,8; pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: minimum 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de-a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă de arbori în grădina de față;
- retrageri minime față de limitele laterale/posterioare: 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 cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

Prin PUZ se propune schimbarea parțială a destinației terenurilor din zona LM2, în zonă de agrement P3G. Suprafața terenului propus pentru schimbare de destinație în UTR P3G este de 13.158 mp, suprafața totală fiind de 15.893 mp. Amenajările propuse presupun realizarea a 3 iazuri, lacul principal destinat pentru creșterea peștilor și pentru pescuitul de agrement, iar pentru creșterea puieților sunt propuse două lacuri mici cu legătură între ele și în legătură cu iazul principal. Totodată, se propune reglementarea modului de construire a terenurilor studiate și modul de acces.

UTR propus: UTR P3G – ZONA AGREMENT

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: zonă de agrement, amenajare iaz pentru activități de creștere a peștilor și pescuit de agrement; agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local. Spații cu funcțiuni ce deservește activitatea principală și care asigură funcționalitate la nivelul cerințelor actuale – administrație, întreținere, anexe-depozitare. Funcțiuni comerciale, prestări servicii de mici dimensiuni, spații de cazare de mici dimensiuni comparabile cu clădirile existente în zonă, cu rol de a completa funcțiunea principală.
- H max: va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, respectiv P ; P+1 ; P+1+M; înălțimea la cornișă—max. 6,50m
- POT max: 20%;
- CUT max: 0,3
- retragerea minimă față de aliniament: nu se poate vorbi de amplasare față de aliniament, terenurile sunt retrase față de drumurile publice;
- retrageri minime față de limitele laterale/posterioare: clădirile se vor retrage față de limitele perimetrice la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3,0 metri. Luciu de apă se va retrage față de limitele laterale spre nord și est la o distanță minimă de 8,0 metri (distanța impusă de drumul propus în PUG). Luciu de apă se va retrage față de limita laterală vest la o distanță de minimum 6 metri.
- circulații și accese: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat acces carosabil adecvat, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; accesul carosabil se va realiza în așa fel ca să se asigure o circulație fluentă, fără disconfort în zonă. Propunerea realizării circulației cu sens unic al vehiculelor ce accesează în incintă este obligatorie. Excepție face porțiunea de drum de la ieșirea din incintă, care asigură accesul proprietarilor la locuința existentă și care se va face din accesul nr.1. Se prevăd ca și puncte de pescuit cu pontoane un număr maxim de 12-15 pontoane, și un număr maxim de vizitatori concomitent de 20-25 persoane. Accesul în cadrul incintei să se realizeze controlat, funcție de capacitatea proiectată. Se va asigura acces pentru intervenție în caz de incendiu; drumurile de acces în incintă vor avea lățimea minimă de 3,80 m.
- echipare tehnico-edilitară: Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate unitățile, din rețelele publice sau din surse proprii. Rețelele se vor poza subteran. Se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare. Echiparea cu utilități publice se va face prin bransare la rețelele existente în zonă, pe măsura realizării (extinderii) acestora. Branșamentul și extinderea rețelelor în zona studiată se fac pe cheltuiala beneficiarilor.

> Alimentarea cu apă a obiectivelor și canalizarea: Alimentarea cu apă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă numai pentru consumatorii din obiectivele propuse. Pentru funcționarea – umplerea, suplimentarea necesarului de apă din lacuri, - se va face din surse proprii, puțuri forate existente pe amplasamentul studiat. La nevoie se vor suplimenta sursele de apă. Nu se va folosi apa de la rețeaua de alimentare, această apă este tratată, improprie pentru creșterea peștilor. Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în rețeaua existentă în zonă. Apele meteorice și de suprafață vor fi conduse prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, gravitațional, astfel încât prin pante longitudinale și transversale, apele de suprafață să fie îndepărtate de fronturile construite și de suprafețele special amenajate. Canalele, rigolele existente se vor decolmata, se vor întreține.

> Alimentare cu energie electrică: se va realiza racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică, LEA 0,4 kV, existentă în zonă, pe aliniamentul drumului – str. Școlii.

> Încălzirea: se va realiza racordul la rețeaua de alimentare cu gaz, existentă în zonă, pe aliniamentul drumului local – str. Școlii. Încălzirea spațiilor, se va asigura individual cu surse electrice și centrală proprie; apa caldă menajeră va fi asigurată de boilere electrice sau prin centrale termice proprii.

> Gospodărie comunală: Fiecare obiectiv, indiferent de funcțiunea acestuia, va fi prevăzut cu spații de colectare a deșeurilor în containere. Se va rezolva în mod corespunzător pre-colectarea, colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în incinta obiectivului propus. Materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor. Colectarea deșeurilor se va asigura prin contract cu o societate autorizată; deșeurile, se vor colecta și se vor depozita pe platforme special amenajate și vor fi preluate și transportate de către societățile specializate pe bază de contract sau se vor livra unităților economice pentru a fi reutilizate, prelucrate.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 26.01.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- se vor îndeplini procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu privire la participarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite la procesul de elaborare a actelor normative și la procesul de luare a deciziilor.

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. 99 din 01.07.2021 emis de Primăria comunei Groși.

ARHITECT ȘEF

George Radu LAZĂR



Întocmit: Sorina Ioana RADU

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Sorina Ioana RADU.

