

ROMÂNIA

JUDEȚUL MARAMUREȘ

COMUNA POIENILE DE SUB MUNTE

COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Poienile de sub Munte și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

La solicitarea domnului primar al comunei Poienile de sub Munte, Simion Țofei, și în temeiul prevederilor legale incidente în materia administrării domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, prezentul raport este întocmit în vederea fundamentării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Poienile de sub Munte și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Planul Urbanistic General reprezintă documentația de urbanism cu caracter director și de reglementare care stabilește strategia de dezvoltare spațială a unității administrativ-teritoriale și constituie principalul instrument de planificare, organizare și gestionare a teritoriului administrativ. Acesta definește obiectivele de dezvoltare ale localității, stabilește reglementările privind utilizarea terenurilor, delimitarea zonelor funcționale, dezvoltarea infrastructurii, protecția patrimoniului construit și natural, precum și cadrul necesar autorizării executării lucrărilor de construcții.

Necesitatea aprobării noului Plan Urbanistic General rezultă din obligația legală a autorității administrației publice locale de a asigura dezvoltarea durabilă, coerentă și echilibrată a teritoriului administrativ al comunei, în concordanță cu evoluția socio-economică a localității, cu modificările legislative intervenite în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și cu situația reală existentă în teren.

Documentația aflată în prezent în vigoare a fost elaborată într-un context teritorial, economic și legislativ diferit de cel existent în prezent. În perioada de aplicare a acesteia au intervenit modificări semnificative privind structura și dinamica dezvoltării localității, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea fondului construit, infrastructura tehnico-edilitară și situația juridică a proprietăților.

Totodată, la nivelul comunei au fost realizate lucrări de înregistrare sistematică în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, au fost identificate noi necesități de dezvoltare rezidențială, economică și turistică, iar cadrul legislativ incident domeniului urbanismului și amenajării teritoriului a cunoscut modificări substanțiale care impun actualizarea reglementărilor urbanistice existente.

Documentația supusă aprobării a fost elaborată de către S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L., în baza contractului încheiat cu U.A.T. Comuna Poienile de Sub Munte, fiind identificată prin Proiect nr. AED-2022-031 – Plan Urbanistic General al Comunei Poienile de Sub Munte, județul Maramureș, coordonat de arh. urb. Dan Florin Floruț, expert atestat de Registrul Urbaniștilor din România.

Documentația cuprinde Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism aferent, studiile de fundamentare, planșele de reglementări urbanistice, bilanțurile teritoriale, documentațiile tehnice și avizele prevăzute de legislația în vigoare, fiind întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Soluțiile propuse prin documentația de urbanism au fost fundamentate pe analiza situației existente, pe evoluția teritoriului administrativ al comunei, pe necesitățile actuale și de perspectivă ale comunității locale, precum și pe cerințele formulate de autoritățile avizatoare competente.

Comparativ cu documentația urbanistică existentă, noul Plan Urbanistic General propune actualizarea și reglementarea întregului teritoriu administrativ al Comunei Poienile de Sub Munte pe baza situației reale din teren, a documentațiilor cadastrale actualizate, a studiilor de fundamentare și a cerințelor actuale de dezvoltare.

Planul Urbanistic General aflat în vigoare reglementează un intravilan care nu mai corespunde în totalitate situației existente, o parte dintre zonele construite dezvoltându-se în afara limitelor acestuia, iar anumite funcțiuni și zone de interes public nefiind reglementate corespunzător.

Prin noua documentație se propune actualizarea limitelor intravilanului și reorganizarea zonificării funcționale a teritoriului, în vederea asigurării unui cadru urbanistic adecvat dezvoltării comunei pe termen mediu și lung.

Conform bilanțului teritorial cuprins în documentația de urbanism, suprafața intravilanului existent este de 565,93 ha, iar suprafața intravilanului propus este de 972,87 ha, rezultând o creștere de 406,94 ha, necesară pentru includerea zonelor construite existente, a zonelor destinate dezvoltării viitoare și a terenurilor rezervate pentru obiective de utilitate publică.

Din punct de vedere funcțional, documentația propusă menține și actualizează funcțiunile existente și introduce reglementări pentru noi categorii funcționale necesare dezvoltării comunei.

Funcțiuni existente menținute și actualizate:

- zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- zone pentru instituții și servicii publice;
- zone pentru activități economice și productive;
- zone aferente gospodăriei comunale;
- zone aferente căilor de comunicație și transport;
- zone aferente cursurilor de apă;
- zone verzi și de protecție.

Funcțiuni nou reglementate sau dezvoltate:

- zone mixte pentru locuire și servicii;
- zone destinate dezvoltării activităților turistice și agroturistice;
- zone pentru echipamente tehnico-edilitare;
- zone de agrement și recreere;
- zone destinate investițiilor de interes public;
- zone cu regim special de protecție și conservare.

Prin noul Plan Urbanistic General sunt actualizate reglementările privind utilizarea terenurilor, indicatorii urbanistici, condițiile de construire, protecția mediului, protecția

patrimoniului și gestionarea riscurilor naturale, fiind create premisele necesare dezvoltării controlate și sustenabile a localității.

Aprobarea noului Plan Urbanistic General prezintă un interes public major, întrucât constituie baza legală și tehnică pentru dezvoltarea viitoare a Comunei Poienile de Sub Munte și pentru implementarea investițiilor publice și private pe întreg teritoriul administrativ.

Documentația creează premisele necesare pentru:

- dezvoltarea durabilă și echilibrată a localității;
- creșterea atractivității investiționale a comunei;
- dezvoltarea infrastructurii publice și a serviciilor de utilitate publică;
- valorificarea potențialului economic și turistic al zonei;
- protejarea mediului și a patrimoniului local;
- utilizarea rațională și eficientă a terenurilor;
- asigurarea unui cadru unitar și predictibil de dezvoltare urbanistică.

Din punct de vedere juridic, proiectul de hotărâre este fundamentat pe prevederile art. 45 lit. a), art. 46 alin. (1), alin. (1⁶), alin. (1⁷), alin. (1⁸) lit. b), alin. (2-8), art. 46¹, art. 49 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale art. 23 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Ordinului ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 13/N din 10 martie 1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general" indicativ GP038/99.

Prin urmare, compartimentul de specialitate consideră că aprobarea noului Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Poienile de sub Munte și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General nu reprezintă doar o actualizare formală a documentației de urbanism, ci o necesitate obiectivă și justificată pentru asigurarea dezvoltării durabile, coerente și controlate a teritoriului administrativ al Comunei Poienile de Sub Munte, pentru protejarea interesului public și pentru crearea unui cadru legal adecvat desfășurării investițiilor publice și private în perioada următoare.

Inspector asistent,

Maria Mareniuc