ROMANIA
JUDETUL MARAMURES
COMUNA GROSI, Cod Fiscal 3627722, Localitatea Grosi, strada Mihai Viteazu, Nr. 50,
Telefon 0262-258685, Tel./Fax 0262-258804,
Cod postal 437165 ,Web:www.primariagrosi.ro, Email: contact@primariagrosi.ro

REFERAT DE SPECIALITATE

privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al comunei Groși și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Domnilor consilieri,

Comuna Grosi are ca instrument principal de planificare operațională și bază legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare PLANUL URBANISTIC GENERAL, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Grosi nr. 15 din 29 aprilie 2013, elaborat de către SC AMTER SRL Baia Mare, arhitect Pop Mihai, cu valabilitate pana la data de 29 aprilie 2023.

Incepand cu aceasta data Primaria comunei Grosi nu va mai putea emite autorizatii de construire, deoarece nu va mai avea instrumentul legal.

Prin HCL nr. 5 din 31 ianuarie 2017 consiliul local Grosi a aprobat inițierea demersurilor de actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Groși și a Regulamentului Local de Urbanism afferent, in baza Avizul de inițiere nr. 4 din 18 ianuarie 2017 din partea Consiliului județean Maramureș.

Avand in vedere faptul ca de la momentul aprobarii Planului Urbanistic General și până in prezent au apărut o serie de modificări, atât în ceea ce privește tendința de dezvoltare a comunei, cât și unele privind corectarea limitelor administrative ale UAT Grosi, se impune actualizarea Planului Urbanistic General.

Pana la data elaborarii si aprobarii Planului Urbanistic General actualizat, se impune prelungirea termenului de valabilitate al prezentului PUG pentru a continua emiterea certificatelor de urbanism, autorizatii de construire si alte documentatii de urbanism gen PUD sau PUZ.

Amintesc necesitatea actualizarii prezentului PUG, ca fiind data de urmatoarele:

Modificarea limitei unității administrativ teritoriale – In conformitate cu prevederile Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, Comuna Grosi impreuna cu OCPI Maramures si comisia de delimitare constituita au procedat la recunoasterea, modificarea si stabilirea noilor linii de hotar ale UAT Grosi fata de localitatile limitrofe, conform Proceselor verbale incheiate in 25.11.2008.

Este necesară actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Grosi în sensul preluării limitei UAT Grosi disponibilă în geoportalul Infrastructurii

naţionale, gestionat de către Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară. Această modificare atrage după sine şi modificarea limitei de intravilan, deoarece în unele zone cele două limite se suprapun sau conform noii limite UAT, unele zone din intravilanul aprobat nu se mai situează pe teritoriul administrativ al comunei Grosi.

Tendințe de dezvoltare ale comunei: La momentul aprobarii Planului urbanistic general s-au facut unele propuneri de investiții ale agenților economici cat si de stabilire a zonelor de locuinte care la momentul respectiv pareau a fi oportune. In urma analizarii dezvoltarii teritoriale din ultimii ani (de la aprobare PUG şi până în prezent), am constatat faptul ca numarul solicitantilor de autorizatii de construire atat pentru locuinte cat si pentru obiective de investitii este foarte mare. Acest lucru se datoreaza amplasarii comunei in imediata vecinatate a municipiul Baia Mare.

Zonele de riscuri naturale: Pe teritoriul Comunei Grosi exista un numar insemnat de zone expuse la riscuri naturale, alunecări de teren in localitatile Grosi si Ocolis, si zone inundabile in localitatea Ocolis. Conform RGU art. 10 in aceste zone este interzisa autorizarea lucrarilor de construire.

Condiţia esenţială de eliminare a vulnerabilităţii construcţiilor şi amenajărilor faţă de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru aşezările umane şi prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori. In aceste condiţii este necesar intocmirea unui Studiu de risc si delimitarea cat mai precisa a acestor zone si preluarea exacta a acestora in PUG.

Avand in vedere ca au fost elaborate hartile de riscuri naturale la inundatii, in format digital STEREO 70, de Ministerul Apelor se impune preluarea scestora in PUG.

Drumul expres: In Planul Urbanistic General al Comunei Grosi, aprobat, in localitatea Satu Nou de Jos, zona depozitului de deseuri menajere, adiacent drumului judetean DJ182B, este propusa o – Zona de productie depozitare si servicii. Aceasta zona se suprapunc cu trascul drumului expres. Noi nu avem date concrete daca acest drum mai este de actualitate dat fiind faptul ca Consiliul Judetean Maramures impreuna cu Compania Nationala de Drumuri (CNADR) in prezent lucreaza la elaborarea unui SF pentru construirea„Variantei de ocolire Baia Mare". Traseul acestui drum fiind stabilit peste teritoriul UAT Grosi.

Avand in vedere faptul ca de multi ani s-a discutat si nu s-a concretizeazat nimic din proiectul drumului expres, comuna noastra a pierdut venituri importante la bugetul local, deoarece nu s-au putut realiza obiectivele industriale propuse. Este necesara clarificarea oportunitatii de realizare de catre CNADR a „Drumului expres Petea – Satu Mare - Baia Mare" care ar urma sa traverseze Comuna Grosi si daca este cazul, radierea acestuia din PUG aprobat.

Se impune preluare in PUG actualizat a traseului Variantei de acolire Baia Mare.

Nomenclatorul stradal: In anul 2015 Comuna Grosi a aprobat Nomenclatorul stradal. Este necesara preluarea acestuia in PUG al comunei.

In anul 2016 au fost intabulate drumurile comunale si strazile din localitatea Satu Nou de Jos si ulterior s-a continuat imtabularea tuturor drumurilor din satele comunei. Acestea pot fi preluate cu dimensiunile exacte in Planul Urbanistic General actualizat.

In Planul Urbanistic General aprobat au fost introduse in intravilanul localitatilor unele zone noi de locuinte, marcate cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD sau PUZ. Pe parcursul anilor s-a dovedit ca acest lucru a fost costisitor pentru investitori si a incetinit procesul de dezvoltare, prin prelungirea duratelor de avizare si aprobare a PUZ sau PUD. Este bine ca detalierea acestor zone sa se faca prin PUG actualizat.

Prezentul PUG nu a stabilit clar profilele transversale ale drumurilor din comuna, acest fapt a ingreunat autorizarea acceselor din drumul public pe proprietati si amplasarea gardurilor la strada.

Comuna Grosi a realizat mai multe retele de apa si canalizare in satele comunei, care ar trebui sa completeze noul PUG actualizat.

Având în vedere cele precizate mai sus consider ca in prezent prelungirea PUG aprobat este absolut necesara, pentru a nu incetini procesul de dezvoltare urbanistica a comunei, dar mentionez faptul ca este absolut necesar inceperea demersurilor de actualizare a PUG.

Intocmit
ing. Feher Anicuta