



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 38196 din 26.10.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Oltului, nr. 13.

Inițiator: SC Con-Invest SRL - reprezentat prin Condrat Petrică cu sediul în Sighetu Marmăției, str. Primăverii, nr.14.

Amplasament: Baia Mare, strada Oltului, nr.13,

Elaborat: SC Tektonik Line SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Emil Costin, proiect: 29 din 2016.

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului pentru municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 168/2011, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective**", au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Baia Mare.

Din documentația de urbanism elaborată rezultă:

S.C. Con-Invest S.R.L. cu sediul în Sighetu Marmăției, str. Primăverii, nr.14, jud. Maramureș intenționează să schimbe funcțiunea zonei din UTR A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare. În vederea emiterii autorizației de construire este necesar întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care să se modifice funcțiunea zonei.

Actele eliberate de municipiul Baia Mare pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism cu nr.1581 din 22.11.2016 s-a emis pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe colective.
- A fost emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 35/22.11.2016 pentru întocmire: Plan Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Oltului, nr. 13.
- A fost emis Avizul nr. 22/29.12.2016 și nr. 17/10.10.2017 fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Baia Mare

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului:

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul

- A fost publicat pe pagina primăriei municipiului Baia Mare și în presa locală anunțul în data de 08.11.2016 și 17.07.2017 pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru "**Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective**", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Oltului, nr. 13.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ materialele scrise și desenate;

a) datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- Consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) s-a făcut în perioada, 08.11.2016–22.11.2016, 23.01.2017–17.02.2017, 17.07.2017-31.07.2017 asupra documentelor disponibile la sediul primăriei municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr.37, jud.Maramureș. precum și după această dată, de câte ori s-au făcut modificări și precizări la documentație de către proiectant.

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Cu adresa nr. 38196 din 29.12.2016 s-au trimis notificări la cei șapte proprietari identificați care se învecinează cu zona studiată din PUZ, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”, în vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planului Urbanistic Zonal- Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Oltului, nr. 13, inițiator: SC CON-INVEST SRL, cu sediul în municipiul Sighetu Marmăției, strada Primăverii, nr.14, proiect nr. 29 din 2016, elaborator: SC Tektonik arh.urb.Emil Costin. Perioada de participare la consultarea documentației și formularea observațiilor, a fost stabilită din 23.01.2017 - 17.02.2017, la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare.

Notificările s-au expediat prin poștă către următorii vecini:

SC Scala Invest SRL
Baia Mare, str. Nisiparilor, nr.48

SC Electromara SRL
Baia Mare, str. Oltului, nr. 15

SC Giropa Prod Com SRL
Baia Mare, str. Oltului, nr. 15

SC Cooperativa Mestesugareasca Constructorul
Baia Mare, str. Horea, nr. 55

SC Radial Spectrum SRL
Baia Mare, str. Horea, nr. 57

SC Automatic Grup SRL
Baia Mare, str. Nisiparilor, nr. 56 A

Pop Cristian Stefan
Baia Mare, str. Nisiparilor, 50

În urma acestor notificări, în perioada de consultarea documentației și formularea observațiilor s-au înregistrat două adrese cu observații scrise. O adresă din partea SC Scala Invest SRL nr. 6299 din 15.02.2017 și cea de a doua adresă din partea dlui Pop Stefan Cristian, adresa înregistrată la municipiul Baia Mare cu nr. 6294. După încheierea perioadei de consultare, în data de 02.03.2017 cu nr. 8582 s-a înregistrat a treia observație din partea SC Automatic Grup SRL.

Observațiile făcute se referă la faptul că, prin schimbarea de funcțiune din A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective, vecinii doresc confirmarea expresă și explicită că nu vor întâmpina nicio îngrădire în vederea continuării și desfășurării activităților industriale sau în cazul realizării unor extinderi la construcțiile cu destinație industrială. Se mai precizează în observațiile scrise, că dețin o declarație de construire cu fostul proprietar SC ELM IMOBILIS SA, la un metru distanță de limita de proprietate.

Vecinii direcții prin adresele înregistrate și-au manifestat din nou dezacordul privind schimbarea funcțiunii zonei. În data de 30.03.2007 s-au înregistrat adresele cu nr. 12704 și 12707 din partea SC Scala Invest SRL și a dlui Pop Stefan Cristian, privind clarificări - inadvertențe în documentația PUZ.

În data de 07.04.2017 s-au înregistrat adresele cu nr. 13949 și 13950 din partea SC Scala Invest SRL solicitând clarificări asupra documentației de urbanism.

În data de 16.05. 2017 s-a înregistrat adresa cu nr.18189 din partea dlui Pop Stefan Cristian cu observații.

În urma anunțului dat în presă, din data de 17.07.2017 în vederea consultării publice, s-a înregistrat sesizarea dlui Pop Stefan Cristian adresa cu nr. 25705 din 18.07.2017.

În data de 25.07.2017 s-a înregistrat dezacordul privind schimbarea de funcțiune din partea SC Automatic Grup SA cu nr. 26538.

În data de 26.07.2017 s-a înregistrat adresa cu nr. 26661 din partea SC Mararebo SRL privind dezacord schimbare de funcțiune, cu nr. 26666 s-a înregistrat dezacordul privind schimbare de funcțiune din partea SC Giropa Prod Com SRL, cu nr. 26649 s-a înregistrat dezacord schimbare de funcțiune din partea SCM Constructorul.

3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

Prin adresa nr. 9776 din 10.03.2017, SC CON-INVEST SRL argumentează motivele care justifică respingerea propunerilor de modificare aduse de către Pop Cristian Stefan și Scala Invest SRL în sesizările depuse în etapa de consultare a publicului înregistrate la nr-le:6299, 6294, 8582:

1."**Cu privire la acordul pentru construcție** emisă de fostul proprietar ELM IMOBILIS SRL în favoarea Pop Cristian Stefan și Scala Invest SRL subliniem că aceasta nu poate genera obligații opozabile subscrisei și nu poate constitui o condiționare a admiterii proiectului de Plan Urbanistic Zonal".

2."**Cu privire la funcționalitatea zonei**, proiectul PUZ face referire doar la parcela de teren proprietate SC CON INVEST SRL, nu se referă la modificări ale statutului existent al altor proprietăți învecinate. Prin urmare funcțiunea A5 - parc activități în care se află cuprinsă proprietatea Scala Invest SRL și Pop Cristian Stefan nu se schimbă, astfel că proprietarii terenurilor învecinate își pot desfășura activitatea conform regulamentului aferent UTR- A5 - parc activități".

Prin adresele cu nr.-le 12704 și 12707 din 30.03.2017 SC Scala Invest și dl. Pop Cristian ne supune atenției faptul că în documentația de elaborare PUZ, a observat o serie de inadvertențe și

anume: "În legătură cu decizia emisă de APM Maramureș din luna septembrie 2016 în vederea eliberării PUZ nu corespunde cu documentația consultată de noi la primărie (tipul construcțiilor, numărul acestora, regim de înălțime) precum și distanța față de clădirea C2 și limita de proprietate situată la nord, această clădire este poziționată la 6,5 m față de limita de proprietate, pe când în realitate clădirea, pe amplasamentul actual, se află la o distanță de aproximativ 5 metri față de limita de proprietate".

Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș a emis Decizia etapei de încadrare nr. 529 din 25.10.2016 privind PUZ - Locuințe colective și individuale în municipiul Baia Mare, str. Oltului, nr.13. În data de 29.11.2016 prin adresa cu nr. 11238 s-a solicitat punct de vedere privind posibilitatea menținerii deciziei SEA nr. 529/25.10.2016 - PUZ Locuințe colective și individuale și pentru PUZ- Locuințe colective, pe același amplasament (municipiul Baia Mare, str. Oltului, nr. 13) ne informează că avizul de mediu își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului sau programului, deci APM Maramureș decide menținerea actului de reglementare emis și pentru PUZ -Locuințe colective.

În ce privește poziția pe planul de situație a clădirii existente față de limita nordică, aceasta a fost rectificată prin lucrarea topografică și se află la o distanță de 5,35 respectiv 5,44 față de limită, conform planului și eratei topografice anexate.

În adresele cu nr. 13949 și 13950 din 07.04.2017 se solicită clarificări asupra documentației de urbanism privind regimul de înălțime. În avizul de oportunitate regimul de înălțime propus P+2E+3R , iar ulterior se ajunge la un regim de P+3E. Un alt aspect menționat în observația scrisă de către dl Pop Stefan Cristian este faptul că nu sunt evidențiate disfuncționalități în memoriul de prezentare ca urmare a amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Prin adresa cu nr. 21754/15.06.2017 inițiatorul PUZ-ului formulează următorul răspuns:"Pe parcursul elaborării PUZ se pot aduce o serie de modificări față de propunerea inițială, fie propuse de proiectant, fie amendamente aduse de Comisia de Urbanism. În momentul de față a fost depusă o nouă soluție de proiectare pentru ansamblul propus".

Prin adresa cu nr. 18189 din 16.05. 2017, dl. Pop Stefan Cristian face o sinteză asupra observațiilor consemnate în adresele anterioare ("consideră că documentația PUZ nu are aviz de la Agenția pentru protecția mediului; că nu s-a obținut acordul vecinilor exprimat în formă autentică pentru amplasarea construcțiilor cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate; faptul că distanța față de clădirea C2 și limita de proprietate situată la nord, această clădire este poziționată la 6,5 m față de limita de proprietate pe planșa prezentată, pe când în realitate clădirea, pe amplasamentul actual, se află la o distanță de aproximativ 5 metri față de limita de proprietate; faptul că nu a solicitat schimbarea de destinație a terenului aflat în proprietatea domnului Pop Stefan Cristian și că au de gând să continue să dezvolte activitatea industrială fără niciun fel de limitări sau restrângeri solicitate de viitori vecini care, pe bună dreptate, vor dori să beneficieze de un anumit confort chiar dacă ei cumpără apartamente în mijlocul unei zone industriale".

În urma anunțului dat în presă, din data de 17.07.2017 în vederea consultării publice asupra elaborării propunerilor, s-a înregistrat sesizarea dlui Pop Stefan Cristian cu nr. 25705 din 18.07.2017 prin care menționează următoarele observații : "Certificatul de urbanism aflat acum la dosar cu nr. 1581 din 22.11.2016, este totalmente diferit față de certificatul de urbanism nr. 1198 din 22. 08.2016, eliberat de către primărie aceluiși beneficiar, pentru același scop și pentru aceeași parcelă de teren. Este ciudat cum în al doilea certificat de urbanism nu mai apare obligația ce decurge din pct 2.5.6. anexa 1la Legea nr. 50 /1991 și art 27, alin 1 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 care prevede acordul vecinilor în formă autentică în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate (cerință

menționată în primul certificat de urbanism eliberat). O altă observație adusă este faptul că pe planșa cu situația existentă, statutul terenului cel al Scala Invest și al Automatic Grup a fost schimbat din A5 în L5; s-a mai precizat și faptul că planșele depuse la dosar trebuie să poarte data la care au fost realizate în realitate, în avizul arhitectului șef nr. 22 din 29.12.2016, acordat ulterior avizului de oportunitate nr. 35 din 22.11.2016, dispar ca prin minune condițiile impuse prin avizul de oportunitate referitoare la acordul notarial al vecinilor iar regimul de înălțime suferă modificări care nu respectă avizul inițial de la P+2E+3R(M) se ajunge la P+3E”.

Răspunsul formulat la adresa nr. 25705 din 18.07.2017 de către SC CON -INVEST SRL:

”Propunerea de schimbare a destinației din zona A5-parc activități în zonă de locuințe colective, se referă strict la suprafața de teren aflată în proprietatea SC CON-INVEST SRL, cu CF nr. 120536 nr. cad. 120536, în suprafață de 10622 mp și nu afectează în acest sens parcelele vecine unde destinația zonei rămâne neschimbată. Pentru că au fost identificate o serie de greșeli și neconcordanțe în lucrare, s-a decis refacerea/corectarea documentației. În data de 26 iulie a fost prezentat proiectul în comisia CTATU pentru obținerea avizului. În ceea ce privește acordul notarial la care se face referire în avizul de oportunitate nr. 35 din 22.11.2016, acesta se referă la zona studiată adică teren în proprietate SC CON-INVEST SRL nr. cad. 120536 în suprafață de 10622 mp. Mai mult Legea 50/1991 amintită în adresele primite, face referire la autorizarea executării lucrărilor de construcții și nu la elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal care cade sub incidența Legii 350. Avizele de oportunitate - inițial a fost solicitat un aviz de oportunitate pentru locuințe individuale+colective, ulterior tema de proiect s-a modificat fiind necesară o nouă solicitare pentru aviz de oportunitate în scopul construirii de locuințe colective și schimbare destinație teren.”

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent se face potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544 / 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, conform art. 60 din Regulamentul privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, Anexa nr. 1 la HCL 168/2011.

Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ.

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În cadrul monitorizării implementării PUZ și RLU aferent, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 168/2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Baia Mare responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Arhitect Șef
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela