



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
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. 37901, 41618/ 13.07.2017

### RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la Planul Urbanistic Zonal "SUPRAETAJARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRALĂ TERMICĂ ÎN BLOC DE LOCUINȚE", generat de imobilul: Teren și Centrală Termică Dezafectată, situat în Baia Mare, str. Aleea Nouă, nr. 4.

**Inițiatori :** SC Fitfor Com SRL

Str. Săsarului nr. 17/5  
Baia Mare, Jud. Maramureș

**Bordeanu Niculae și Maria**

Str. Aleea Nouă, nr. 2/65  
Baia Mare, Jud. Maramureș

**Elaborator:** SC Studium SRL - arh.Strebeli Lavinia

Str. Progresului, nr. 52/10  
Baia Mare, Jud. Maramureș

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului" și Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului revine autorității administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

**Din documentația aflată în curs de elaborare rezultă:**

SC Fitfor Com SRL cu sediul în Baia Mare, Bd. București nr. 2/28, intenționează să schimbe destinația din centrală termică dezafectată în bloc de locuințe P+4, pe amplasamentul situat pe str. Aleea Nouă, nr.4.

Prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism s-a solicitat supraetajare și schimbare de destinație din centrală termică în bloc de locuințe. Prin certificatul de urbanism cu nr.-le 1378/02.12.2015 și nr. 60/28.01.2017 s-a condiționat autorizarea investiției de aprobarea de către Consiliul Local a unui Plan urbanistic zonal elaborat și finanțat prin grija persoanei juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

A fost emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 20/27.07.2016 pentru întocmire: Plan Urbanistic Zonal "SUPRAETAJARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRALĂ TERMICĂ ÎN BLOC DE LOCUINȚE", str. Aleea Nouă, nr. 4

A fost emis Avizul Tehnic nr. 10/12.07.2017 de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Baia Mare.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z este aferent blocului nr. 2 cu Centrala Termică adiacentă, situat în Baia Mare, Aleea Nouă nr. 2-4 și este delimitat de strada Gheorghe Marinescu la vest, de Aleea Nouă la sud, de clădiri de garaje, la est și de spațiu plantat la nord..

**a) Categoriile funcționale existente:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR-L5 Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte ( P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

**b) Categoriile funcționale propuse:**

Zonă de locuințe în proprietate privată, cca 20 apartamente cu 2 și 3 camere, situate la nivelele 1-4, cu parter rezervat parcajelor, capacitate 22 locuri.

Nu este necesară stabilirea de servituți.

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1,2 mp Adc / mp teren

Regim de înălțime maxim = P+4, RH maxim = 15 m

G.O.= 65%

Sp.V.= 35%

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

A fost publicat anunțul de intenție privind elaborarea P.U.Z-ului, de către S.C. Fitfor S.R.L. în data de 15.09.2016 în Graiul Maramureșului privind întâlnirea cu publicul interesat și consultarea documentelor asupra intenției de elaborare a P.U.Z.-ului, care a avut loc în zilele de 12 și 13 octombrie, între orele 17 și 19 în vecinătatea Centralei Termice, Aleea Nouă, nr. 4;

A fost publicat anunțul de consultare de către Municipiul Baia Mare asupra propunerilor preliminare -în data de 03.10.2016, pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro), și în presa locală - Graiul Maramureșului, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism, 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 urma anunțului pentru consultarea publicului, locatarii au depus o sesizare înregistrată cu numărul 37901 din data de 18.10.2016 privind dezacordul categoric cu privire la proiectul de construcție a unui bloc pe amplasamentul vechii centrale termice. La această sesizare, un număr de 53 de locatari și-au exprimat dezacordul în scris, conform tabelului nominal atașat.

A fost publicat anunțul de interes public asupra organizării dezbaterii publice pentru Planul urbanistic zonal-”Zona cuprinsă între B-dul Independenței, str. Iuliu Maniu, str.Victor Babeș, str. I.L.Caragiale”- inițiator Primăria Municipiului Baia Mare în ziarul Graiul Maramureșului din 5 iulie 2017.

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

La cele două întâlniri publice, cetățenii prezenți în număr maxim de 15 persoane, și-au exprimat în mod categoric dezacordul referitor la proiectul de construcție a unui bloc pe amplasamentul vechii centrale termice, iar în sesizarea depusă cu nr. de înregistrare 37901 din data de 18.10.2016 în numele a 51 de proprietari, au fost enumerate următoarele aspecte:

1. "Locatarii din blocurile 1 și 2 având apartamentele cu geamurile orientate spre nord li se va diminua lumina care vine din acea direcție".
2. "Blocul nr. 2 care este la aproximativ 5 m de centrala termică, odată cu începerea lucrărilor la fundația noului bloc, blocul vechi având structura de rezistență slăbită va fi afectată grav terenul fiind relativ instabil".
3. "Locatarii din zona blocurilor nr. 1 și 2 vor suferi timp de 2 ani un calvar din cauza mizeriei, gălăgiei, aglomerării, mai ales că în aceste blocuri locuiesc mulți pensionari și în general oameni în vârstă, bolnavi, respectiv mulți tineri cu copii minori.
4. "Străzile sunt înguste, cu sensuri unice, proiectate pentru un trafic redus, în fața și spatele blocurilor nr.1 și 2 nu există trotuar, canalizarea veche creează probleme la fiecare ploaie și mizeria se scurge pe carosabil, locatarii sunt nevoiți să treacă zilnic prin aceste obstacole insalubre"
5. "Dinspre strada Marinescu, care formează a doua cale de acces la imobile, zi de zi este un trafic îngreunat, pe această stradă sunt 2 școli, o grădiniță, un dispensar policlinic sportiv cu mai mulți medici de familie, nu dorim ca și cealaltă cale de acces dinspre str. Iuliu Maniu să devină supraaglomerată, insalubră și sufocată de trafic".
6. "Din cauza utilajelor grele și a noii parcări dorite, construcția preconizată ar afecta semnificativ spațiul verde din jurul blocurilor".
7. "Nu avem nici siguranța că acest proiect s-ar finaliza așa cum a fost propus, legea permițând într-o mare măsură modificarea din mers a proiectelor, iar noi locatarii nu am avea niciun fel de control asupra acestor schimbări".
8. "În zona noastră pe străzile Victor Babeș și Sănătății s-au demolat deja prin instanță 2 clădiri construite contrar legii, iar în ultimă instanță în cazul în care vom fi nevoiți vom invoca și aceste precedente în sala de judecată".
9. "În susținerea cererii noastre invocăm și prevederile unor legi superioare ca forță juridică legii construcțiilor și anume:
  - a) Constituția României art. 26 alin (2) "persoană fizică are dreptul să dispună de ea însăși, dacă nu încalcă drepturile și libertățile altora, ordinea publică sau bunele moravuri"; art. 34. alin (1) "dreptul la ocrotirea sănătății este garantat, alin (2) Statul este obligat să ia măsuri pentru asigurarea igienei și a sănătății publice"; art.35 alin (1) "Statul recunoaște dreptul oricărei persoane la un mediu înconjurător sănătos și echilibrat ecologic"; alin (3) "persoanele fizice și juridice au îndatorirea de a proteja și ameliora mediul înconjurător"; art.44 alin (7) "dreptul la proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea buneii vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului".
  - b) Legea nr.7 din 18 februarie 2004 privind Codul de conduită a funcționarilor publici care prevede la art. 3 lit. b) "prioritatea interesului public, principiu conform căruia funcționarii publici au îndatorirea de a considera interesul public mai presus decât interesul personal, în exercitarea funcției publice". Legea 50/1991 privind regimul construcțiilor la art. 2.5.6. obținerea obligatorie a acordului vecinilor în cazul lucrărilor de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădirile deja existente."De asemenea, s-au anexat 3 poze pentru a observa bălțile, râul format pe carosabil de apa de ploaie, lipsa trotuarelor și îngustimea spațiului de carosabil".  
În încheierea sesizării au menționat: "Pentru motivele expuse mai sus, vă rugăm respectuos să renunțați la proiectul propus și să nu construiți nicio clădire de niciun fel peste clădirea și terenul respectiv".

**a) răspunsul și observațiile pe care inițiatorul și /sau elaboratorul documentației de urbanism intenționează să le rezolve în baza motivației scrise:**

În urma sesizării depuse de proprietari, inițiatorii documentației de urbanism au făcut următoarele precizări prin răspunsul formulat având nr. înregistrare 41618 din 17.11.2016: Întâlnirea cu vecinii din datele de 12 și 13 octombrie 2016, a fost propusă de inițiatori, în scopul comunicării intenției de elaborare a documentației de urbanism.

Solicitările exprimate la punctele 1,2 și 9 din scrisoare coincid cu cerințele specificate în Certificatul de urbanism nr. 1378 din 02.12.2015 eliberat pentru supraetajare și schimbare de destinație din centrală termică în bloc de locuințe;

Prin certificatul de urbanism nr. 1378 din 2015 eliberat în scopul supraetajării și extinderii CT existente, se solicită **Studiu de însorire** (din care să reiasă dacă construcția propusă afectează imobilele învecinate; se va preciza dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, din 4 februarie 2014, capitolul I – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit), de asemenea se solicită **Studiu geotehnic și Expertiză tehnică, Acord notarial** proprietari imobile adiacente situate pe latura sudică și vestică a blocului propus.

Studiul de însorire și studiul geotehnic **urmează** a fi întocmite de proiectanți de specialitate, concluziile rezultate urmând a deservi la elaborarea Planului urbanistic zonal. Propunerile din PUZ vor respecta cadrul legal specific privind însorirea apartamentelor din vecinătate, stabilitatea terenului, cota de fundare și modalitatea de protejare a construcțiilor vecine. Concluziile din aceste studii vor fi puse la dispoziția publicului – pentru informare și consultare. Expertiza tehnică va fi elaborată la faza de obținere a Autorizației de construire.

Observațiile exprimate la punctele 3, 4 și 5 privind durata lucrărilor de reabilitare realizate în zona amplasamentului (alei carosabile, trotuare, parcaje) și lipsa de calitate a unor lucrări executate – nu fac obiectul Planului urbanistic zonal prezentat.

Existența în vecinătatea amplasamentului propus, a unor străzi înguste, a absenței trotuarelor pentru pietoni, a deficiențelor colectării apelor pluviale, constituie elemente ale situației existente analizate în documentația de urbanism; prin cadrul conținut al PUZ, se solicită analiza situației existente, marcarea difuncționalităților și modalitatea de reglementare.

Pentru zona cuprinsă între arterele Bd Independenței, str. Iuliu Maniu, str. Victor Babeș și str. IL Caragiale, se află în curs de elaborare, Planul urbanistic zonal – prin care să se optimizeze circulația auto și pietonală, scurgerea apelor pluviale și zona parcajelor și garajelor. Acest proiect prevede ca străzile Gheorghe Marinescu și Petre Dulfu, să fie lărgite la 2 sensuri de circulație. Proiectul menționat, va fi supus informării și dezbaterii publice.

**Prin Certificatul de urbanism** nr. 1378 din 02.12.2015 eliberat în scopul supraetajării și extinderii CT existente, se solicită Acord elaborator PUZ zona cuprinsă între Bd. Independenței, str. Iuliu Maniu, str. Victor Babeș și str. I.L. Caragiale – Arhitect Stoia Horia.

Menționarea la punctul 6 privind reducerea spațiului plantat, nu are obiect întrucât în cadrul întâlnirii de la amplasament din datele de 12 și 13 octombrie 2016, proprietarii prezenți au solicitat să nu fie amenajate parcări prin reducerea spațiului verde existent; în calitate de inițiatori ai PUZ, am comunicat că nu se va reduce zona verde, parcările necesare noului bloc de locuințe, urmând a se realiza numai pe terenul aflat în proprietatea noastră.

În data de 10.03.2017 s-a expediat răspunsul-motivarea scrisă a proiectantului cu privire la elaborarea PUZ - SUPRAETAJARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRALĂ TERMICĂ ÎN BLOC DE LOCUINȚE“, str. Aleea Nouă, nr. 4, către Ilies Ioan și Rodica cu domiciliul str. Aleea Nouă, nr. 2/12, Baia Mare, după care s-a înregistrat observația scrisă și înregistrată cu nr. -le 14498,14497 din 13.04.2017 cu următoarele precizări: **”Ilieș Rodica în numele a 51 de semnatori se declară categoric împotriva construirii unui bloc la adresa sus-citată”,** -”promisiunea studiilor de specialitate invocate, precum și lărgirea străzilor, construirea trotuarelor din PUZ, nu este de natură a ne liniști sau de a ne garanta că odată proiectul admis, interesele legitime ale locatarilor se vor respecta întocmai”;

-”nu ar fi mai logic ca prima dată să se lărgască străzile, să se construiască trotuare, să se modernizeze toată infrastructura, ca mai apoi să se construiască și blocuri în zonă, odată ce disconfortul cetățenilor riverani a fost redus cât posibil?”.

Adresa prin care Municipiul Baia Mare prin Direcția Urbanism-Serviciul Dezvoltare Urbană solicită modificarea propunerilor sau raspunsul motivat de refuz al acestor observații, s-a expediat în data de 27.04.2017 către inițiatorii SC Fitfor Com SRL și Bordeanu Niculae și Maria și spre știință către SC Studium SRL- proiectantul acestui PUZ.

SC Fitfor Com SRL a răspuns în scris prin adresa înregistrată sub nr. 16923 / 05.05.2017, prin care se menționează următoarele aspecte:

Au fost înștiințați doar proprietarii blocului nr. 2, deoarece acesta este legat structural de clădirea existentă propusă pentru supraetajare și schimbare de destinație din centrală termică în bloc de locuințe. În elaborarea documentației de urbanism s-au obținut următoarele documente:

Aviz de oportunitate nr. 20 din 27.07.2016; Plan topografic vizat de OCPI Maramureș; Studiu Geotehnic; Studiu de însorire din care rezultă că sunt îndeplinite cerințele legii (să fie asigurate 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit).

În data de 19.05.2017 a fost expediat prin poștă către d-na Ilieș Rodica cu domiciliul în Baia Mare, Aleea Nouă, nr. 2/12, acest răspuns al inițiatorului SC Fitfor Com SRL.

**Arhitect șef**  
**Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**  
**Mirela Ionce**