



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. 29576 din 12.08.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru „**SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE ȘI LOCUINȚE D+P+3**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Lăpușului nr. F.N., județul Maramureș.

Inițiatori:

Proiect: **592 din 2016**

Elaborator: **SC Edilinne SRL**

Specialist cu drept de semnătură **RUR**:

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 pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare, atât pe site-ul propriu, cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 27.02.2019 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 27.02.2019 – 15.03.2019.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. în perioada 27.02.2019 – 15.03.2019, la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 6848/21.02.2019.
- Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei Baia Mare la data de 15.03.2019

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

- S-au înregistrat observații din partea vecinilor cu nr. de înregistrare 12323 din 21.03.2019-SC NC Todea SNC și nr.12307 din 21.03.2019 SC DUO Senti SRL astfel:

SC DUO SENTI SRL, nr.12307/21.03.2019:

- distanța dintre clădiri conform regulamentului de urbanism trebuie să fie de minim înălțimea până la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru evitarea umbririi;
- având în vedere că toate clădirile de pe stradă au destinații comerciale (restaurant, pensiuni, spălătorie auto) nu își are locul un bloc de locuințe;
- acord notarial cu privire la funcționarea SC DUO SENTI SRL, conform activităților cuprinse în autorizația de funcționare;
- respectarea numărului de locuri de parcare aferente spațiilor comerciale și a eventualelor apartamente
- parcări subterane, nu de suprafață având în vedere aglomerarea de mașini déjà existente în zonă

SC NC TODEA SNC.Restaurant SALSA, nr.12323/21.03.2019

- Având în vedere că toate clădirile de pe stradă au destinații comerciale (restaurant, spălătorie auto, pensiune) o clădire de locuințe nu prea își are locul. Ca atare eu ca restaurant având evenimente (nunți,botezuri) în week-end cu siguranță aş deranja locuitorii din bloc;
- Distanța față de clădiri conform regulamentului de urbanism sa fie respectată în funcție de înălțimea clădirii care se construiește;
- Având în vedere că la parter vor fi spații comerciale vă rugăm să țineți cont de parcare mașinilor de aprovizionare și accesul la descărcarea mărfii;
- Parcări subterane pentru locuitorii din bloc tinând cont de aglomerarea de mașini din zonă
- Acord notarial cu privire la funcționarea Restaurantului SALSA conform activităților cuprinse în Autorizația de funcționare;
- Înștiințarea viitorilor locatari ai blocului despre poluarea fonică datorată activităților din zonă;
- Acord notarial autentificat a tuturor proprietarilor inclusi în PUZ;

Atasat copii dupa adresele 12323 din 21.03.2019-SC NC Todea SNC și nr.12307 din 21.03.2019 SC DUO Senti SRL

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

•La aceste observații s-a răspuns din partea beneficiarului și a proiectantului prin adresa nr.16817 din 18.04.2019, astfel:

1. Conform Documentației de Urbanism faza P.U.G. nr. 12,2,217/1996-1999 aprobat H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, respectiv Certificatul de Urbanism nr. 1472/05.10.2017 eliberat de Primăria Baia Mare, imobilul teren ce face obiectul petiției are următoarele regimuri de aliniere și construire:

a. potrivit regimului economic stabilit prin PUG, imobilul a fost încadrat astfel:

- parțial CC1 – subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartiere în curs de construire,
- parțial L5 – subzona locuințelor colective medii (P+3,4E), sau medii și înalte (P+3-P+8,10E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

b. potrivit regimului tehnic stabilit prin P.U.G. - condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se menționeaza; în cazul fronturilor discontinue, noua clădire se va retrage obligatoriu la o distanță de min. 4 metri față de limita laterală a parcelei de teren.

2. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32 alin 5, modificările aduse reglementarilor din PUG cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, C.U.T., POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin PUZ elaborat în conformitate cu prevederile legilor în vigoare.

3. Potrivit cap. I, art. 3, alin, 1, 2 din normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014, se specifică:

1- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

2- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Ca urmare, a fost întocmit un studiu de însorire - anexă la documentația de urbanism faza P.U.Z, din care rezultă că sunt respectate întrutotul cerințele privind însorirea clădirilor învecinate.

4. Conform C.U. nr. 1472/2017, au fost solicitate și obținute toate avizele și acordurile solicitate, respectiv:

- decizia de încadrare nr. 131/04.02.2019 emisă de Agenția de protecția mediului Maramureș.
- avizul direcției de Sănătate publică a județului Maramureș 51/11/C/17.01.2019
- avizul deținătorilor de rețele edilitare: apă, canal, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare.
- avizul favorabil al Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 3084/2018.
- aviz de securitate la incendiu nr. 159/16/SU-MM din 19.07.2016.
- studiu geotehnic și referat de verificare de calitate a terenului de fundare nr. 1414/26,08,2018.
- aviz protecție civilă,
- studiu de însorire.

RASPUNS LA OBSERVAȚIILE FORMULATE

1. Potrivit documentației de urbanism faza P.U.Z. supus spre aprobare, construcția propusă se retrage la 4,00 metri față de limitele laterale nord, est și sud, respectiv 8,00 metri față de limita laterală vest a parcelei de teren; situație în care se respectă prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și legislația de specialitate în vigoare, mai sus arătate.

2. Potrivit funcțiunilor stabilite prin documentația de Urbanism faza P.U.G. aprobat, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1472/2017, respectiv Legea nr. 350/2001, terenul se află parțial în .U.T.R. - CC1, parțial în UTR – L5, situație în care sunt admise funcțiunile de "SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE ȘI LOCUINȚE" solicitate.

3. Potrivit documentației de urbanism faza P.U.Z. supus spre aprobare, clădirea D+P+3 propusă va avea un demisol general unde vor fi amenajate un număr de 12 parcări (subterane), iar în curtea imobilului vor fi amenajate un număr de 4 parcări la nivelul solului (supraterane)

ÎN CONCLUZIE vă rugăm să respingeți observațiile formulate de S.C. DUO SENTI S.R.L. Baia Mare prin administrator și S.C. NC TODEA S.N.C. Restaurant SALSA prin ca fiind NEFONDATE, motivat de respectarea prevederilor legislației în vigoare, sens în care au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate.

Notă: În urma verificărilor făcute, am constatat următoarele:

- a. – construcția clădirii S.C. NC TODEA S.N.C. restaurant Salsa, a fost edificată pe limita proprietății comune fără a se respecta distanța minimă de 4,00 metri, prevăzută în documentația P.U.G. aflat în vigoare la data edificării restaurantului și fără acordul nostru; iar terasa de pe latura vest a parcelei a fost edificată pe limita de proprietate fără autorizație de construire și fără acordul nostru. Menționez că restaurantul nu asigură nici un loc de parcare în incintă pentru consumatori, terenul de pe latura de vest a incintei este ocupat de o terasă acoperită și platformă pentru aprovizionare, neautorizate. De asemenea, societatea susnumită a amplasat pe latura vest a incintei, **pe domeniul public**, o magazie din lemn și un container pentru deșeuri, fără avizele, acordurile și autorizațiile necesare, blocând circulația pe drumul de utilitate publică și accesul nostru la proprietate.

- b. – menționăm ca S.C. DUO SENTI S.R.L. a edificat o construcție cu o structură mixtă, pe latura sud a incintei, pe limita comună de proprietate (depozitare și uscătorie covoare) fără acordul nostru și fără autorizație de construire.
- c. – menționez, contractul de elaborare a documentației de urbanism faza P.U.Z. a fost încheiat cu S.C. PROJECT M S.R.L., arh. Ștefănescu Petre Iulian la data de 24.09.2014 și a fost tergiversat nepermis de mult de către proiectant și Serviciul Dezvoltare Urbană, prin alocarea de diverse variante de funcțiuni, considerate adecvate zonei de amplasare, noi plătind de fiecare dată refacerea proiectului și ale avizelor solicitate, așa cum rezultă din documentația depusă.

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela