

JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIJA MARE
STRUCTURA ARHITECT- ȘEF
S.U.A.T.

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**ZONĂ REZIDENTIALĂ**”-bd. **București, bd.Unirii, str.Gheorghe Bilașcu și str. Petru Maior**, conform proiect nr.13/2009/2011, întocmit de SC 9 OPȚIUNE SRL, Baia Mare, str.Cetății, nr.2.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, azi2012,

Având în vedere :

- consultarea publicului: prin anunțul din data de 25.08.2011 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului urbanistic de detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare, 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”,
- solicitarea inițiatorilor: Roman Ioan, SC PIETROSUL SRL, SC EMSSENS SRL, VASII TEODOR RODICA-SIMONA,
- referatul de specialitate, întocmit de Structura Arhitect- Șef- serviciul S.U.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**ZONĂ REZIDENTIALĂ**”-bd. **București, bd.Unirii, str.Gheorghe Bilașcu și str. Petru Maior**, conform proiect nr.13/2009/2011, întocmit de SC 9 OPȚIUNE SRL, Baia Mare, str.Cetății, nr.2.
- avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

Datorită necesității de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelelor potrivit Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională,

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

ART. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „**ZONĂ REZIDENTIALĂ**”-bd. **București, bd.Unirii, str.Gheorghe Bilașcu și str. Petru Maior**, conform proiect nr.13/2009/2011, întocmit de SC 9 OPȚIUNE SRL, Baia Mare, str.Cetății, nr.2.

ART. 2. S.U.A.T. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G.

ART. 3. Valabilitatea P.U.Z. este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

ART.4. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul- Șef
- Instituția Prefectului- Județul Maramureș
- Compartimentul Pregătire și Elaborare Documente
- Beneficiari

INIȚIATOR
PRIMAR

AVIZAT
SECRETAR

CĂTĂLIN CHERECHEȘ

RODICA BRAD

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ ZONĂ REZIDENTIALĂ”-bd. București, bd.Unirii, str.Gheorghe Bilașcu și str. Petru Maior, conform proiect nr.13/2009/2011, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL, Baia Mare, str.Cetății, nr.2.

Din documentația prezentată rezultă:

-Aviz prealabil de oportunitate potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

-**Proveniență**-Roman Ioan, SC PIETROSUL SRL, SC EMSSENS SRL, Vasii Teodor Rodica-Simona.

-**Amplasament**: Municipiul Baia Mare, în intravilan-zona cuprinsă între bd. București, bd.Unirii, str.Gheorghe Bilașcu și str. Petru Maior.

-**Situația actuală**- terenuri aflate în proprietatea privată a inițiatorilor: Roman Ioan, S=1341mp (C.F. 101395),SC PIETROSUL SRL, S=1158 mp, (C.F. 101377), SC EMSSENS SRL, S=864 mp, (C.F. 100727), Vasii Teodor Rodica-Simona, S=685mp (C.F. 19837) și S=616 mp (C.F. 17989).

-**Destinație propusă**: locuințe și servicii.

-**Reglementările din PUZ** după dezbaterile publice :conform planșei U-05-se propune realizarea unui ansamblu rezidențial compus din patru unități de locuințe colective, una din acestea cu servicii la parter, fiecare unitate având regim de înălțime variabil între S+P și S+P+4. Bilanț parcări: 126 din care 74 parcări subterane propuse prin investiție (60 parcări sub blocurile B1, B2 și B3 și 14 parcări sub blocul B4), 20 parcări supraterane situate la sud vest de ansamblul rezidențial propus, 18 parcări supraterane situate în zona adiacentă spațiilor verzi dintre blocurile nr.14-16-18-20 de pe strada Gheorghe Bilașcu și 14 parcări supraterane situate în spatele blocului nr.6 de pe Bulevardul Unirii, în locul celor 12 garaje.

-Grad de ocupare a terenului :

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROPUS
-locuire	6.402 mp -23,60%	7.448 mp-27,46%
-circulații	8.741 mp -32,22%	8.926 mp-32,91%
-zone verzi	11.207 mp -41,32%	9.578 mp-35,31%
-parcări supraterane neamenajate	775 mp - 2,86%	1.173 mp -4,32%
T O T A L	27.125 mp	27.125 mp

-Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

-**Procentul de ocupare a terenului (POT)** **EXISTENT -23,60%** **PROPUS – 27,46%.**

-**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** **EXISTENT -0,85** **PROPUS - 1,05.**

-**Acorduri și avize**: fișe tehnice de amplasament telefonizare, gaze naturale, apă-canal, aviz de securitate la incendiu, notificare pentru sănătate publică, decizia nr.234 din 29.08.2010 pentru aviz de mediu.

-**Proiect nr.:** 13/2009/2011, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL, Baia Mare, str.Cetății, nr.2.

Din verificarea în teren din data de 16.08. 2011 se constată că lucrările de construcții propuse nu sunt executate.Conform planșei U-02,pe amplasament există construcții(garaje,depozit,CT), platforme betonate, zonă verde.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată. În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus nenumărate observații, memorii cu tabele ale proprietarilor din blocurile

învecinate (anexate) prin care se exprimă dezacordul privind realizarea acestor obiective, motiv pentru care vă prezentăm :

Raportul informării și consultării publicului, pentru fundamentarea deciziei consiliului local de adoptare sau neadoptare a PUZ care cuprinde :

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

Primăria Municipiului Baia Mare a publicat anunțul în data de 25.08.2011 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*”, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a aduce eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.

Cetățenii au fost invitați la sediul primăriei să participe la consultarea documentației și formularea sugestiilor în următoarele etape:

- etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent,
- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent
- etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent

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

-în etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent, proiectantul a depus la sediul Asociației de proprietari nr.18 planul cu reglementările pentru a fi adus la cunoștința membrilor asociației, prin afișare la intrările în blocurile de locuințe, înainte de dezbateră publică care a avut loc în data de 03.11.2011

b) conținutul, datele de transmitere prin poștă, numărul trimiterilor poștale, invitații, buletine informative, publicații

-invitația adresată vecinilor și publicului interesat pentru formulare de observații s-a făcut în baza Hotărârii nr.168/2011 prin anunțul dat în presă în data de 25.08.2011;

-proiectul de hotărâre privind aprobarea planului a fost publicat în data de 29 septembrie 2011 pe site-ul Primăriei www.baiamarecity.ro, în presa locală și a fost afișat la sediul Primăriei;

- anunțul pentru dezbateră publică organizată la inițiativa Municipiului Baia Mare potrivit Legii nr.52/2003 a transparenței decizionale din data de 03.11.2011, a fost publicat în presă în zilele de 26,28 și 31.10.2011;

- anunțul pentru a doua dezbateră publică din data de 23.01.2012, la inițiativa Municipiului Baia Mare a fost publicat în presă în zilele de 21 și 23.01.2012, organizată pentru a aduce la cunoștința publicului modificările făcute ca urmare a observațiilor persoanelor interesate.

c) localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

-materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai blocurilor din zona studiată prin PUZ

d) numărul persoanelor care au participat la procesul de consultare și informare

-au fost prezenți aproximativ 20 persoane la fiecare dezbateră.

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

Publicul a formulat observații și rezerve față de reglementările din PUZ și s-a pronunțat **împotriva** reglementărilor din PUZ și consideră că:

- ar fi oportune funcțiuni de utilitate publică care lipsesc în zonă, ex. terenuri de joacă în aer liber pentru tineri;

- executarea săpăturilor la construcțiilor propuse, coroborată cu infiltrarea de ape pluviale ar afecta stabilitatea terenului și fundațiile blocurilor existente;

- aglomerarea zonei ar crea disconfort locatarilor, ca urmare a reducerii la minim a distanței stabilite prin norme între blocurile propuse;

- amplasarea construcțiilor față de blocul nr.10, b-dul București nu respectă normele sanitare, respectiv „*distanța minimă între două clădiri trebuie să fie mai mare sau egală cu înălțimea celei mai înalte*” –adică 14,95m;

- accesul autovehiculelor cu materiale și tehnologia de execuție a construcțiilor vor pune în pericol rezistența și stabilitatea blocurilor existente, iar organizarea de șantier ar afecta zonele verzi dintre blocuri;

-se impun de urgență lucrări de drenaj al apelor meteorice de pe terenurile inițiatorilor PUZ, care afectează prin infiltrații, fundațiile blocurilor de pe str.Gh.Bilașcu.

a)modul în care solicitantul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile și rezervele exprimate de public;

Inițiatorii PUZ nu renunță la funcțiunea propusă de zonă rezidențială, dar și-au însușit o parte din observațiile formulate de public, respectiv:

-recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, refacere peisagistică și reabilitare urbană;

-revizuirea regimului de înălțime la construcțiilor propuse și a distanțelor dintre acestea și blocurile existente, pentru a nu se umbri reciproc;

-eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de circulație prin suplimentarea locurilor de parcare în zona studiată și rezolvarea acceselor carosabile;

-redimensionarea accesului din str.Gh.Bilașcu- carosabil cu lățime de 6 m și acces din b-dul București –carosabil de 3,60 m ;

-renunțarea la aleea carosabilă din spatele blocului nr.10 de pe b-dul București;

-revizuirea nr. de locuitori estimat în cele patru blocuri;

-revizuirea spațiilor amenajate pentru jocul copiilor și a spațiilor verzi amenajate.

b)observațiile și rezervele pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, în baza motivației scrise de inițiator și/sau elaboratorul documentației:

-condiționarea avizării PUZ de garanții notariale scrise din fondurile dezvoltatorilor imobiliari.

c)orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Propunerile din observațiile scrise primite ca urmare a consultării documentației și a celor desprinse în urma dezbaterilor publice au fost motivate de proiectant că vor fi avute în vedere la faza de autorizare a construcțiilor.

Avînd în vedere faptul că documentația de urbanism începută în anii 2009 și parcurgînd multe etape pregătitoare,elaborare propuneri,a suferit multe modificări de propuneri, în vederea aprobării PUZ, se impune informarea în scris de către autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, a Asociațiilor de proprietari din zona învecinată cu privire la ultimele modificări aduse PUZ-ului , promovarea documentației în comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în vederea analizării și aprobării PUZ de către consiliu local .

Analizînd actele din dosar se desprinde concluzia: aviz favorabil pentru promovarea documentației pentru aprobare PUZ în consiliul local .

Anexăm la prezentul raport, documentația care conține un număr de ____ file, precum și **proiectul de hotărâre.**

ARHITECT- ȘEF
Futo Edmund- Eugen

ÎNTOCMIT
Dorolți Genovica
30.10.2012