

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF**

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**EXTINDERE RESTAURANT DIAMANT PENTRU AMENAJARE HOTEL**”, în loc. **Baia Mare, str. Victoriei nr. 8, jud.Maramureș.**, inițiator SC ZVU-NE-ROM COMPANY SRL loc. Baia Mare, str.Victoriei, nr.8, conform proiectului nr.43/2012, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, azi2013,

Examinând :

- raportul de specialitate, promovat de Structura Arhitect șef - serviciul S.A.T.U., înregistrat sub nr. 13399 din 13.05.2013, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**EXTINDERE RESTAURANT DIAMANT PENTRU AMENAJARE HOTEL**”, în loc. **Baia Mare, str. Victoriei nr. 8, jud.Maramureș.**, inițiator SC ZVU-NE-ROM COMPANY SRL, loc. Baia Mare, str.Victoriei, nr.8, conform proiectului nr.43/2012, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL

- solicitarea SC ZVU NE ROM COMPANY SRL înregistrată cu nr. 13399 din 13.05.2013,

Având în vedere :

- *estetica și arhitectura specifică* a clădirii existente având funcțiunea de restaurant "DIAMANT", a clădirilor învecinate, a zonei de loisir situat în partea de nord-est a terenului studiat, *a perspectivelor spre Dealul Crucii* , reper natural-peisager și cultural major al municipiului Baia Mare - este obligatoriu ca orice extindere, reabilitare, revitalizare să țină cont de aceste aspecte estetice, arhitecturale.

- consultarea publicului: prin anunțul din data de 30.04.2013 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului urbanistic zonal 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”,

- avizul Secretarului Primăriei,

- raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local 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

H O T Ă R Ă Ș T E

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „**EXTINDERE RESTAURANT DIAMANT PENTRU AMENAJARE HOTEL**”, în loc. **Baia Mare, str. Victoriei nr. 8, jud.Maramureș.**, inițiator SC ZVU-NE-ROM COMPANY SRL, loc. Baia Mare, str.Victoriei, nr.8, conform proiectului nr.43/2012, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL.

ART. 2 - S.A.T.U. 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
- Structura arhitect șef
- Instituția prefectului- Județul Maramureș
- Compartimentul Pregătire, Elaborare Documente
- Beneficiar

**INIȚIATOR
PRIMAR**

**AVIZAT
SECRETAR**

CHERECHES CĂTĂLIN

RODICA BRAD

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru „**EXTINDERE RESTAURANT DIAMANT PENTRU AMENAJARE HOTEL**”, în loc. **Baia Mare, str. Victoriei nr. 8, jud.Maramureș.**, inițiator SC ZVU-NE-ROM COMPANY SRL, loc. Baia Mare, str.Victoriei, nr.8, conform proiectului nr.43/2012, întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL.

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al CTATU (organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea Primarului Municipiului Baia Mare).

-Proveniență: - solicitarea SC ZVU NE ROM COMPANY SRL înregistrată cu nr. 13399 din 13.05.2013,

-Amplasament: situată în intravilan, str. Victoriei, nr. 8, loc. Baia Mare,

-Reglementări din PUZ : zona studiată are o suprafață de 10078 mp, aflată în intravilan ca zonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+2), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat.

Zona de studiu a prezentei documentații urbanistice este compusă din mai multe tipuri de proprietate după cum urmează: teren proprietate privată SC ZVU NE ROM COMPANY cu suprafața de 6208 mp, teren aflat în domeniul privat al Statului și teren deținut de fundația Kovacs Lorincz.

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele funcțiuni:

-servicii hoteliere, spa, alimentație publică, recreere, agrement, funcțiuni adecvate zonei centrale, adiacentă nucleului istoric, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic

-activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

-se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

-se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor ptr. funcțiunile admise precizate;

-în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al publicului și turiștilor;

-se admit conversii și extinderi ptr. funcțiunile publice admise precizate eventual cu o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, restaurante specializate, distracții, hoteluri.

P.O.T.max.-30%, C.U.T.max.-0,95 pentru clădirile retrase de la aliniament, conform RLU aferent zonei CP1c2 .

P.O.T.propus pt.investiție -26,38%, C.U.T. propus pt.investiție – 0,91, conform planșă de reglementări – U-3.

-Acorduri și avize: decizie SEA emisă de A.P.M.Maramureș cu nr.264 din 07.05.2013, aviz ISU nr.66/13/SU-MM/2013,aviz E-on Gaz,Electrică și Vital-condiționat .Nu s-a obținut avizul Direcției pentru Cultură, solicitat prin CU nr.94/2013 .

-Proiect nr.: 43/2012, întocmit de SC 9Optiune SRL

Din verificarea în teren din data de 30.04. 2012 se constată următoarele: lucrările de execuție sunt începute, s-a desființat acoperișul construcției parter existente și s-au realizat stâlpii din beton pentru extinderea clădirii .

Situația juridică a terenului nu este reglementată , parte din teren este proprietate privată a solicitantului, parte – proprietate de stat și parte – proprietatea Fundației Kovacs Lorincz ,conform planșei U-5. Nici planșa U-6-Circulația terenurilor- nu propune reglemntarea juridică a terenului, așa cum s-a solicitat prin adresa de completare nr. 10422/10.04.2013. Documentația prezentată nu face referire nici la Hotărîrea nr.542/2003 emisă de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare pentru efectuarea unui schimb de teren pentru cauză de

utilitate publică (SC ZVU- NE- ROM COMPANY deține în proprietate cele 2 aleii de intrare în parcul municipal, iar împrejurirea existentă și construcțiile propuse afectează atât teren proprietate de stat cât și teren proprietate privată a unei fundații) .

Documentația propune extindere și supraetajarea restaurantului existent pentru realizarea unei construcții S+P+2E avînd funcțiunea de restaurant și hotel, conform planșei U-3-Reglementări-zonificare –Aria construită hotel- 1453 mp din care arie construită extindere 974 mp., arie construită desfășurată hotel-5013 mp, din care arie construită desfășurată extindere-4534 mp., înălțimea la atic- 14,00 m .

La anunțul privind consultarea documentației, nu s-au înregistrat observații pînă la această dată.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată .

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia: promovarea documentației în comisiile de specialitate ale consiliului local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul local .

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

ARHITECT ȘEF
Futo Edmund- Eugen

ÎNTOCMIT
SATU
DG/DG
2 ex