



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.20506 din 22. 07.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul: "P.U.Z.- PIAȚA IZVOARELE", loc.Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare, conform proiectului 727/ 2014, întocmit de SC STUDIORING SRL Baia Mare - arh.Jakab Rita.

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al CTATU - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță constituită în baza HCL nr.221/2012 sub coordonarea Primarului Municipiului Baia Mare, întrunită în ședința din data de 19.02.2015.

Proveniență: MUNICIPIUL BAIA MARE;

Amplasament: zona propusă pentru includerea în studiul Planului Urbanistic Zonal este încadrată:

- la vest de str. Vasile Alecsandri, respectiv str. Piața Izvoarele, incluzând și parcelele ce închid partea vestică a străzii; intersecția (sensul giratoriu) din colțul Nord-Vestic al pieței;
- la nord - str. Piața Izvoarele, parcelele ce delimitează partea de Nord a străzii, șirul de edificii cel mai important fiind Turnul Măcelarilor;
- la est de intersecția (cu sensul giratoriu) dintre străzile Mihai Eminescu, str.Universității, str. Pinteza Viteazu, str. Izvoarele (la nord);
- la sud de str. Piața Izvoarele împreună cu parcelele aferente aliniamentului străzii.

Destinație:reabilitarea pieței agro-alimentare, propuneri privind posibilitatea reorganizării zonei;
Proiect nr.: 727/ 2014, întocmit de SC STUDIORING SRL - arh.Jakab Rita.

Titlul asupra terenului:terenul aferent pieței agro-alimentare este de 10.157 mp înscris în CF. nr. 24060, nr. cadastral 10875 și este domeniul public al Municipiului Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 41.596,00 mp, din care:

- terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt în total în suprafață de 27.564,00 mp (66,27%);
- terenurile ce aparțin domeniului public au suprafața (carosabil, pietonal, platforme parcare) de 14.032,00 mp (33,73%);
- un aspect important de menționat este că pe terenul pieței agro-alimentare una din clădirile existente în prezent amplasată în colțul sud-vestic, este întabulată în favoarea societății SC PIAȚA ALIMENT SA. În cazul demarării procedurilor de proiectare-realizare a obiectivelor propuse, se va reglementa situația juridică a acesteia, și a celorlalte supraedificate neînscrise în Cartea Funciară.

Parte din zona de studiu se află în aria protejată a rezervației de arhitectură "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare, având codul MM-II-a-A-04432 în lista monumentelor istorice din anul 2010 și în aria de protecție a monumentului istoric "Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții) - sistemul de fortificații medievale ale orașului", aflată pe lista monumentelor istorice și având codul MM-II-m-A-04431.02.

Reglementări din PUZ:

-studierea zonei pieței de alimente Izvoarele din Municipiul Baia Mare din punct de vedere al accesibilității, al circulației, al parcarilor; studierea posibilităților de îmbunătățire a condițiilor de acces și circulații în contextul unei problematice complexe impuse de situația existentă în zonă.
 -reabilitarea pieței agro-alimentare, propuneri privind posibilitatea reorganizării zonei ținând cont de amplasamentul acesteia din punct de vedere al vecinătății cu un monument istoric în a cărei zonă de protecție este situat;
 -organizarea arhitectural-urbanistică, protejarea monumentelor istorice, punerea în valoare a zonelor care mai păstrează elemente arhitecturale valoroase, reabilitarea acestora.
 -posibilități de dezvoltare a infrastructurii edilitare;
 Finalitatea studiului și a propunerilor este de a găsi soluții pentru amplasarea-amenajarea pieței sub forma unui mic complex comercial, având funcțiunea principală cea de piață agro-alimentară, la nivelul cerințelor actuale cu toate implicațiile ei colaterale și reorganizarea circulației în zonă precum și propuneri referitoare la fronturile stradale ce delimitează zona pieței împreună cu parcelele aferente.

Consultarea publicului s-a făcut 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" prin anunțul din ziua de 12.12.2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare și în Glasul Maramureșului, privind consultarea propunerilor preliminare. Prin adresa nr. 4129/11.12.2014 s-au notificat toți proprietarii afectați de propunerile acestui PUZ privind organizarea dezbaterii publice din data de 18.12.2014 - materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate, observațiile și sugestiile sunt anexate prezentului raport.

Bilanțul teritorial conform documentației, planșa nr.12m/16

Situația existentă:

-suprafața totală a terenului studiat este de 41.596 mp = 100%;
 -suprafața aferentă construcțiilor 8.453 = 20,32%mp;
 -total suprafață platforme circulației 24.504 = 58,91% mp;
 -total suprafață zone verzi 8.639 = 20,77% mp
 POT general = 20,20%;
 CUT general = 0,29 mpAdc/mp teren

Situația propusă:

-suprafața totală a terenului studiat este de 41.596 = 100% mp;
 -suprafața aferentă construcțiilor 10.553 mp = 25,37%;
 -total suprafață platforme circulației 22.137 = 53,22% mp;mn
 -total suprafață zone verzi 8.904 = 21,41 mp
 POT general = 25,37%;
 CUT general = 0,38 mpAdc/mp teren
 POT maxim = 40%
 CUT maxim = 0,5 mp Adc/mp teren

Reglementări urbanistice zonificare funcțională:

CC1 - ZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE - PIAȚA AGRO-ALIMENTARĂ

CC1/1 - Subzona ocupată de piața agro-alimentară propriu-zisă;

CC1/2 - Subzona ocupată de spațiul destinat pentru piața de flori;

CP1a - ZONA CENTRALĂ ÎN CARE SE MENȚINE CONFIGURAȚIA ȚESUTULUI URBAN

CP1a/M3 - Subzona ocupată de Turnul Măcelarilor - monument istoric;

CP1a/C1 - P-ța Izvoarelor - Nord-front stradal situat în zona de protecție a monumentului istoric (Turnul Măcelarilor).Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate - țesut urban tradițional, clădiri preponderent S+P și S+P+1, cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament;

Cp1a/C2 - Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate țesut urban tradițional, clădiri preponderent S+P, și S+P+1(2), cu front relativ continuu dispuse pe aliniament, Zona:sens giratoriu - intersecția străzilor:str.

Carpați, str. A. Mureșanu, str. 22 Decembrie

Cp1a/C3 - P-ța Izvoarelor - Vest - front stradal situat în zona de protecție a

monumentului istoric (T. Măcelarilor) Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădiri preponderent S+P, dispuse pe aliniament, front relativ continuu, preponderent comercială;

CP1c - ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ NUCLEULUI ISTORIC CLĂDIRI CU PUTINE NIVELURI, DISPUSE PE ALINIAMENT - IZOLAT SAU GRUPAT

CP1c/2a - Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădirea P+3, comerciala situată în zona de protecție a monumentului istoric.

CP4 - ZONA CENTRALĂ FORMATĂ DIN INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII;

CP4/1 - Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădiri cu puține niveluri P, P+1, P+2, dispuse pe aliniament, izolat sau grupat, preponderent rezidențiale;

Prescripții specifice pentru CC1/1 Subzona ocupată de Piața Agro-alimentară propriu-zisă:

Art.1.UTILIZĂRI ADMISE:

-construcții comerciale pentru comerț cu amănuntul, piața agro-alimentară

Funcțiuni complementare: parcare-garare subterană, amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-prestări servicii compatibile cu funcțiunea de bază.

Art.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

-orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art. 1 și 2;

-depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-depozitare de deșeuri;

-orice activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;

-construcții provizorii de orice natură;

-servicii generatoare de trafic sau zgomot;

-activități care utilizează pentru depozitare și eventual producție, terenul vizibil din arterele de circulație publice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Art.4.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

4.1.Characteristici parcele, regim de construire

-parcela desemnată pentru amenajarea unei noi piețe agro-alimentare va fi destinată exclusiv pentru amplasarea clădirilor ce vor cuprinde această funcțiune;

-nu sunt permise parcelările și dezmembrările terenului destinat pieței;

-construcția se va realiza în sistem pavilionar cu module de dimensiuni max 12x12 m;

4.2.Înălțimea construcțiilor, regim de înălțime

-va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, planșa nr. 12m/16 - P; P+1;

-înălțimea clădirilor: înălțimea la cornișă - max. 5,50m

-înălțimea la coamă max. 8,00m

Avize:- SC Electrica SA aviz de apasament favorabil nr. 60301511417/29.06.2015.

- SC Vital SA aviz apasament favorabil nr.R. 3919/2015

- E-ON Gaz Distribuție Romania SA aviz favorabil nr.209065293/ 29.04.2015;

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - Decizie etapei de încadrare

nr.318/10.07.2015

-Direcția de Sănătate Publică Nr. 8152 din 06.07.2015.

-Consiliul Județean Maramureș, Aviz Tehnic nr. 16/27.04.02015;

-Direcția Județeană pentru Cultura Maramureș aviz nr. 14 / Z/16.04.2015

-SC Urbis SA aviz nr. 2211/06.03.2015;

-Telekom Romania Communications - aviz nr. 116/2015;

-Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești" - aviz de securitate la incendiu nr. 90/15/SU- MM din 21.04.2015;

Din verificarea documentației se constată următoarele:

• Corelare cu documentații elaborate anterior:

- P.U.G. Municipiul Baia Mare, elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999;
- P.U.Z Centrul istoric al Municipiului Baia Mare, elaborat de SC 9OPTIUNE SRL, aprobat prin HCL nr. 240/2001;
- Restaurare Bastionul Măcelarilor și amenajare exterioară - proiect nr. 845/2008 elaborat de SC Manisa Construct SRL Bucuresti;
- Studii topografice - planul cadastral al orașului;
- Studii de fundamentare elaborate concomitent cu elaborarea prezentei documentații: bază topografică și identificare cadastrală, fișe ale corpurilor de proprietate;
- Studiu de fundamentare istorico-arhitectural - Piața Izvoarele Baia Mare, elaborat de Dr. Kovacs Zsolt - istoric și arh. Emodi Tamas, specialist MCC;
- Studiu de fundamentare - accesibilitate și circulații în zona Pieței Izvoarele Baia Mare;

Din analiza situației existente și prin prisma strategiilor de viitor al orașului în ceea ce privește circulația în zona adiacentă Pieței Izvoarele, se pot distinge următoarele măsuri:

1. Deschiderea străzii Piața Izvoarele - Sud, cu lărgirea gabaritului ei, pe sens de circulație dinspre str. Vasile Alecsandri spre str. M. Eminescu cu lățime de 5 m, și organizarea acceselor de aprovizionare a pieței obligatoriu și strict din această stradă.
2. Intersecția acestei străzi cu str. M. Eminescu, deoarece este aproape de girația din intersecția dintre str. M. Eminescu - str. Universității, se va realiza în două direcții:
 - a) una pentru autovehiculele care au nevoie să intre în girație și să continue rulare pe str. Universității,
 - b) una pentru cei care - cu cedare de prioritate dinspre girație - vor continua rulare pe str. M. Eminescu.
3. Intre artera de circulație și trotuarul sudic se vor crea benzi de circulație pentru biciclete, traseu care să se lege cu str. V. Alecsandri - și traversarea, respectiv direcționarea spre Centrul Istoric.
4. Crearea unei girații la intersecția străzilor V. Alecsandri, str. Romana și str. P-ța Izvoarele Sud.
5. Păstrarea pe str. P-ța Izvoarele - Nord doar a circulației transportului în comun și strămutarea stațiilor de troleibuz înapoi pe această arteră, respectiv pentru celelalte autovehicule accesul în sens unic dinspre str. M. Eminescu spre str. A. Mureșanu.
6. Până la data demarării unui proiect de parking subteran, amenajarea de parcări la nivelul terenului pe latura Pieței Izvoarele - vest cu acces din direcția str. V. Alecsandri. Acest lucru se poate crea prin retragerea frontului construit al pieței - și punerea în valoare a monumentului istoric "Turnul Măcelarilor". Frontul pieței se va contura retras, permițând și o mai bună preluare a circulației pietonale, care , acum se desfășură pe trotuare prea înguste.
7. Organizarea, într-o etapă iminentă a unui parking subteran în zona Pieței. Aceasta investiție este singura care poate rezolva problema traficului în zonă. Accesul se va realiza strict din str. Piata Izvoarele - sud.
8. Lărgirea trotuarelor adiacente pieței și zonei limitrofe la minim 1,5m, cu studierea corectă a accesibilității cărucioarelor de copii și pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.
9. Desființarea stației-magazin de pe str. M. Eminescu și eventual înlocuirea ei cu un adăpost similar cu celelalte amplasate în zonă.

În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus observații de către proprietarii din zona studiată prin care se exprimă dezacordul locatarilor din zonă, motiv pentru care vă prezentăm: **Raportul Informării și Consultării Publicului, pentru fundamentarea deciziei Consiliului Local spre însușire sau respingere, care cuprinde:**

1. Detaliile privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul, astfel că Primăria Municipiului Baia Mare a publicat anunțul în data de 12.12.2014, 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 observațiilor:

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

- în etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent, Primăria Municipiului Baia Mare a publicat în 12.12.2014, pe site-ul Primăriei, în presa locală și prin afișare la sediul Primăriei, intenția de consultare asupra propunerilor preliminare pentru "P.U.Z. - zona cuprinsă între străzile: V. Alecsandri, str. Izvoarele, str. M. Eminescu, frontul de clădiri situat la sud de piața agro-alimentară Izvoarele", în perioada 10.12.2014-30.12.2014.

- consultarea documentației de urbanism s-a făcut în cadrul primăriei Municipiului Baia Mare. Domnul Pop Mihai cu domiciliul str. Piața Izvoarelor, nr 13, a participat la consultarea documentației PUZ, în urma căreia a depus observațiile în scris cu numărul de înregistrare 36098 din 18.12.2014 solicitând:

- "lărgirea trotuarului - întrucât toate casele sunt amplasate la stradă".
- "zonă verde între trotuar și stradă pentru protecția pietonilor și a fațadelor caselor".
- "cablurile de telefonie, electrice, TV, etc, să se monteze în subteran".
- "înlocuirea stâlpilor de iluminat, întrucât în fața locuinței mele, stâlpul este înclinat spre casă".
- "rezolvarea problemelor existente privind gunoiul din piață cât și toaletele la nivelul zonei "A".

- dezbateră publică a avut loc în Sala de Conferințe Europa Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37 jud. Maramureș, în data de 18 decembrie 2014, ora 16.

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 și pe site-ul primăriei, în data de 12.12.2014, 15.12.2014 și 17.12.2014;

- prin adresele scrise cu nr. 4129/ 09.12. 2014 au fost notificați proprietarii din zona studiată prin PUZ, în vederea participării și consultării documentației și formularea observațiilor;

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 imobilelor din zona studiată;

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

- la dezbateră publică au participat un număr de 48 de persoane conform Tabel Nominal din data de 18.12.2014.

- în urma dezbaterii publice, doamna Pop Ana, cu domiciliul în Baia Mare, str. Izvoarele, nr. 17, a depus o petiție cu nr. de înregistrare nr. 15/05.01.2015 și lista nominală cuprinzând 24 de semnături precizând următoarele:

- "Propunerea făcută de către arh. Rita Jakab și arh. Oxana Crăciun desființează PIAȚA așa cum este ea definită și transformă zona într-un centru comercial, ceea ce duce la desființarea practic a PIEȚEI centrale din Municipiul Baia Mare."
- "În zona Pieței de alimente (în interior și zonele limitrofe) își desfășoară activitatea circa 200 persoane juridice care generează un număr de aproximativ 1000 locuri de muncă care, datorită PUZ-ului propus, intră în faliment iar consecințele pentru familiile acestora (peste 3000 de persoane) ar fi catastrofale".
- "Orașul Baia Mare ar fi lipsit de o piață tradițională cu produse comercializate de către producătorii și comercianții tradiționali și locali, iar cetățenii care frecventează acest loc ar fi obligați să-și facă aprovizionarea cu produse din import".
- Poarta de intrare în orașul vechi Baia Mare ar fi transformată într-un loc care nu are nimic comun cu tradiția și originalitatea acestei zone".

a) Modul în care solicitantul a rezolvat observațiile:

- documentația PUZ este întocmită de către arh. RUR - Jakab Rita-șef proiect căreia i s-au transmis observațiile înregistrate.

Propunerile din observațiile scrise primite ca urmare a consultării documentației au fost motivate de proiectant prin adresa cu nr. 623/15.02.2015, proiectantul a răspuns referitor la petiția formulată de d-na Pop Ana, :

- ”propunerile cuprinse în documentația de urbanism, așa cum s-a precizat și în cadrul prezentării la dezbaterile publice, precizează clar funcțiunea zonei, cea de piață agro-alimentară, cu specificarea funcțiunii de bază: ”spațiu pentru comercializarea produselor agro-alimentare a producătorilor autohtoni, respectând astfel tema program formulată prin reprezentanți, de beneficiarul documentației, Municipiul Baia Mare.
- ”finalitatea demersurilor formulate prin tema program, urmare a consultărilor repetate și a propunerilor din documentație este cea de a reamenaja piața agro-alimentară la nivelul cerințelor actuale, de a asigura o activitate comercială civilizată, asigurând toate dotările necesare, de a reorganiza circulația, de a asigura accesibilitate de parcare, aprovizionare atât a vizitatorilor, clienților pieței cât și a producătorilor”.

Referitor la adresa formulată de dl. Pop Mihai, Baia Mare, str. P-ța Izvoarele, nr. 13, proiectantul a formulat următorul răspuns:

- ”s-a modificat zona de circulație de pe latura sudică a Pieței Izvoarele, astfel s-a propus lărgirea străzii, profilul transversal cuprinzând: trotuar de 2,00 m (pe aliniamentul parcelelor gospodăriilor), zonă verde de 1,5 m lățime, 1,5 m lățime pentru pista de biciclete, carosabil de 5,00 m lățime, zonă de parcare (5, 00 m respectiv 7,00 lățime), zonă pietonală de 5,00 m lățime - aliniat perimetrului pieței. Astfel distanța între fronturile construite va fi de 20,00 m”.
- ”propunerile privind realizarea de canale subterane pentru pozarea rețelelor edilitare în subteran au fost cuprinse în documentația de urbanism”.
- reamenajarea zonei prevede ca în incinta pieței să fie prevăzute puncte de colectare a deșeurilor ce vor fi gestionate corespunzător de către administratorii unității”.
- reamenajarea zonei propune realizarea unei piețe la nivelul cerințelor actuale, ceea ce presupune obligatoriu asigurarea cu toate utilitățile și dotările necesare precum și o întreținere și gestionare corespunzătoare a întregii zone (inclusiv grupuri sanitare)”.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 36, alin 2, lit. c, alin 5 lit. c și art. 45 art.115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

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

Ludescher Istvan
Viceprimar

Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Morth Izabella
Director Executiv Direcția Urbanism

Ionce Mirela
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană