



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.21022 din 13.08.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul: "PUZ - Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E, pe amplasamentul BLOC DE LOCUINȚE S+P+1E existent și propus pentru demolare", situat pe str. B-dul Republicii, nr. 47, Baia Mare, proiect nr.1300/2014.

Elaborator: Ambient Birou de Arhitectură, - arh.urb. Alexandru Emil Băban;
Inițiator: SC INTERVALCO SA, B-dul. Unirii, nr. 16/15, Baia Mare.

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al CTATU - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea Primarului Municipiului Baia Mare, din data de 28.01.2015.

Proveniență: SC INTERVALCO SA, B-dul. Unirii, nr. 16/15, Baia Mare.

Amplasament:Baia Mare, str. B-dul Republicii nr. 47, județul Maramureș.

Destinație:" Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E, pe amplasamentul BLOC DE LOCUINȚE S+P+1E existent și propus pentru demolare", situat pe str. B-dul Republicii, nr. 47, Baia Mare, proiect nr.1300/2014.

Titlu asupra terenului : C.F. nr. 111840 Baia Mare nr. top 2737/2747/1, 2737/2747/2 drept de proprietate SC INTERVALCO SA Baia Mare.

Reglementări din PUZ:

Zona de studiu este un teren situat în intravilanul localității Municipiului Baia Mare delimitat la nord de strada Rachetei, la sud de B-dul Republicii, la est de stația de benzină Lukoil și la vest de blocuri de locuințe P+4 etaje dispuse paralel atât cu strada Rachetei cât și cu B-dul Republicii. Accesul la amplasament se realizează în acest moment doar din strada Rachetei, pe latura vestică a zonei studiate. Suprafața de studiu este de 3145 mp din care suprafața ocupată de construcții existente și nedefinitivate de este de 910 mp, circulație carosabilă în suprafață de 197 mp, iar 2038 mp teren liber neamenajat.

Construcția existentă era proiectată să adăpostească la parter spații comerciale și la nivelurile superioare locuințe. Din analiza situației existente, reies următoarele disfuncționalități principale: aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este nedezvoltat; uzura morală și fizică a fondului construit existent.

Prin tratarea spațiilor, folosirea intensivă a cadrului natural și integrarea arhitecturală a clădirilor existente s-a urmărit crearea unui ansamblu încheșat unitar și totodată variat. Astfel sunt propuse IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E. Cele două obiective se vor executa independent atât structural cât și în timp, în prima etapă se va realiza imobilul situat la artera B-dul Republicii și în etapa următoare se va realiza imobilul situat

la str. Rachetei. Amplasarea clădirilor se va face cu retragere față de aliniament la minim 9 m la B-dul Republicii și la 5m față de str. Rachetei.

Zona studiată va fi reprezentată de un singur UTR: CA1 - centru de afaceri - subzona centrală cu funcțiuni de centru de afaceri cu înălțimi medii și accente înalte.

Utilizări admise:

Se admit funcțiuni de interes general: locuințe colective; sedii de campanii și firme în clădiri specializate pentru birouri; locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale; parcaje;

Utilizări admise cu condiționări:

Servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale; servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii financiar-bancare și de asigurări; bibliotecă-mediatică; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;

Indicatori urbanistici propuși prin P.U.Z.:

POTmax = 40%,

CUTmax = 2,4

RHmin cornișe = minim 20 m

RHmax cornișe = maxim 30 m

Gradul de ocupare = 75 %

Spații verzi = 25%

Parcare subterană - 2 nivele

Subsol nivel 1 = 65 locuri

Subsol nivel 2 = 71 locuri

Parcare supraterană - 24 locuri

Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNȚIONAL 2S+P+5E ; Imobil Nr.1 -26 ap (2S+P+5E)

Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNȚIONAL 2S+P+8E; Imobil Nr.2 -39 ap (2S+P+8E)

Suprafața teritoriului studiat este de 3.145 mp.

Certificat de Urbanism nr.1314/ 10.12.2014.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș-Decizie etapa de încadrare nr.96/23.03.2015;

-Telekom Romania Communications SA - aviz favorabil nr. 345/23.12.2014;

- SC Electrica SA - aviz de amplasament favorabil nr. 60301410370/11.12.2014;

- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr.208920862/ 24.12.2014;

-SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr.1499/30.12.2014;

-Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș nr. 3225 din 12.03.2015

-Studiu Geotehnic - SC Tehnic Prospect SRL;

-Comisia Municipală de Sistemare a circulației nr. 5275/2015

-Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești" Aviz nr. 15/15/SU-MM din 16.01.2015.

-Aviz prealabil de oportunitate nr. 1/2015;

-Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 10361; 11807 /04.05.2015;

În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus observații de către proprietarii din zona studiată, prin care se comunică respectarea normelor legale în vigoare, 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 23.07.2015, 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.

- prin adresa nr. 10361/06.04.2015, au fost notificați proprietarii din vecinătatea terenului afectați de propunerile acestui PUZ, să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor. Prin adresa cu numărul de înregistrare 12691 din 23.04.2015, SC Lukoil Romania SRL a comunicat următoarele observații, obiecțiuni: "Respectarea distanțelor minime de siguranță conform normativului de proiectare, executare și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) pentru autovehiculele NP 037/1999 și a normativului de proiectare NP 004/1999 privind proiectarea, executarea, exploatarea și dezafectarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule; respectarea distanțelor față de limita de proprietate conform PUG și a normelor în vigoare".

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

-în urma anunțului dat publicității în data de 23.07.2015, nu s-au depus observații.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat observațiile:

- documentația " PUZ - Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E, pe amplasamentul BLOC DE LOCUINȚE S+P+1E existent și propus pentru demolare", situat pe str. B-dul Republicii, nr. 47, Baia Mare, proiect nr.1300/2014, elaborator: Ambient Birou de Arhitectură, - arh.urb. Alexandru Emil Băban, inițiator: SC INTERVALCO SA, B-dul. Unirii, nr. 16/15, Baia Mare este întocmită de către SC Ambient SRL Baia Mare - arh. RUR - Alexandru Emil Băban-șef proiect, cărui i s-au transmis observațiile înregistrate cu adresa nr.12691 din data de 23.04.2015.

Răspunsul argumentat din partea arh. Alexandru Emil Băban la observațiile firmei Lukoil Romania SRL a fost înregistrat prin adresa cu nr. 22452/17.08.2015 prin care face următoarea precizare:

"1. ÎN CONFORMITATE CU NORMATIVUL NP004-05 art .4.4:

"amplasarea stațiilor de distribuție a carburanților "conform. tabel 4.5. se reglementează distanța minimă de siguranță între blocuri sau cvartale de locuințe:

rezervoare subterane – 10 m ;

rezervoare supraterane acoperite – 15 m ;

rezervoare supraterane neacoperite – 20 m ;

pompe de distribuție – 10 m

-specificăm că distanța dintre IMOBILELE MULTIFUNCTIONALE și REZERVOARELE DE CARBURANTI sau POMPE DE DISTRIBUTIE este de peste 22 m – deci amplasamentul propus SE ÎNCADREAZĂ în RESTRICȚIILE NORMATIVULUI .

2. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE PREVĂZUTE PRIN P.U.G. au fost impuse și prin regulamentul de urbanism al P.U.Z.-ului prezentat și anume: distanța clădirilor propuse trebuie să fie jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4 m – distanța minimă prevăzută prin P.U.Z. este de 5 m crescând odată cu retragerea succesivă pe verticală a clădirilor propuse" .

"În concluzie prevederile normelor legale în vigoare la care Lukoil SA face referire sunt respectate de documentația elaborată" spunea arh Alexandru Băban șef de proiect în adresa cu nr. 22452/17.08.2015.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în intravilanul localității Baia Mare, UTR - CA1 - centrul de afaceri - subzonă centrală cu funcțiuni de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte.

- conform temei de proiectare, la solicitarea inițiatorului prezenta documentație are ca obiect studierea unei zone situate în intravilanul localității Baia Mare pentru obiectivul "PUZ - Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E, pe amplasamentul BLOC DE LOCUINȚE S+P+1E existent și propus pentru demolare", situat pe str. B-dul Republicii, nr. 47, Baia Mare, proiect nr.1300/2014,.

Zona studiată în actualul PUZ se încadrează în subzona UTR: CA1 - centru de afaceri - subzona centrală cu funcțiuni de centru de afaceri cu înălțimi medii și accente înalte.

POTmax = 40%,

CUTmax = 2,4

RHmin cornișe = minim 20 m

RHmax cornișe = maxim 30 m

Gradul de ocupare = 75 %

Spații verzi = 25%

Parcare subterană - 2 nivele

Subsol nivel 1 = 65 locuri

Subsol nivel 2 = 71 locuri

Parcare supraterană - 24 locuri

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 propune: 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.

Cătălin Cherecheș
Primar

Arh. Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Morth Izabella
Director Executiv Direcția Urbanism

Mirela Ionce
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană