



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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. 310 - 35430 din 20.01.2015

APROBAT

Primar Cătălin Cherecheș

RAPORT 4

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: Planul Urbanistic Zonal pentru REALIZARE PARC CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI LOCUINȚE ȘI PARCAJ SUBTERAN) AMENAJĂRI INCINTE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, în municipiul Baia Mare, str.Munteniei f.n., inițiatori: SC BAR VIG SRL, str. 30 Decembrie, nr. 2, ap.1, Baia Mare, Creciun Ștefan și Marinescu Marin, str. Gării, nr.8, ap 29, Baia Mare, Tamaș Romulus Ovidiu și Tamaș Eligius, str. Doinei, nr. 121 A, Cluj Napoca, SC Construrom SA, bd.București nr.124, Baia Mare, conform proiectului nr. 51 / 2013, elaborat de către S.C. Adamco Grup S.R.L., str. Hațeg, nr. 26, Cluj Napoca.

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al Comisiei Tehnice Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță, din ședința din data de 23.09.2014.

Proveniență: SC BAR VIG SRL, str. 30 Decembrie, nr. 2, ap.1, Baia Mare, Creciun Ștefan și Marinescu Marin, str. Gării, nr.8, ap 29, Baia Mare, Tamaș Romulus Ovidiu și Tamaș Eligius, str. Doinei, nr. 121 A, Cluj Napoca, SC Construrom SA, Baia Mare, bd.București, nr.124.

Amplasament: Terenul studiat este amplasat între str. Munteniei, nr. 2, Biserica Sf. Andrei și blocurile de locuințe P+4E existente din str. Olteniei, nr. 1, 3, și 5 A, str. Moldovei nr 11 și 15 respectiv str. Transilvaniei nr. 2 A, 4A, 4, 6 A și 6B.

Destinație: CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI LOCUINȚE ȘI PARCAJ SUBTERAN), PARC.

Proiect nr.: 51/2013, întocmit de S.C. Adamco Grup S.R.L., str. Hațeg, nr. 26, Cluj Napoca.

Titlu asupra terenului : C.F. 108115, nr.cadastral 108115- proprietar SC BAR VIG SRL, teren în suprafață de 750 mp; C.F. 113023, nr.topo.2737/2721, teren în suprafață de 2642 mp - proprietar SOCIETATEA COMERCIALĂ BAR VIG S.R.L.(CFcu sarcini, ipoteci, cesiuni și interdicții de grevare); C.F.19178, nr.topo. 2737/2780/1-1010 mp.teren - proprietar CRECIUN ȘTEFAN 1/2 parte și MARINESCU ELISABETA 1/2 parte; C.F. 114196, nr.topo.2737/2667-725 mp teren- proprietar SC CONSTRUROM SA (CF cu sarcini, ipoteci, interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare și construire în favoarea lui BRD-Groupe Societe Generale SA Suc.Jud.Baia Mare); C.F. 116949, nr.topo. 2737/2299/1, teren în suprafață de 1520 mp- proprietar PAROHIA ORTODOXĂ ROMANA SFÂNTUL ANDREI Baia Mare; C.F. 115088 nr.cadastral 115088- 1484 mp teren- proprietar TAMAS ROMULUS OVIDIU și TAMAS ELIGIUS, bun propriu în cote nedeterminate; teren proprietate de stat în natură stradă, parcare, trotuare.

Reglementări din PUZ: documentația stabilește zonificări și condiții de amplasare a unor clădiri cu funcțiuni mixte, accese, relații volumetrice și funcționale cu fondul construit existent. Zona studiată cuprinde cinci parcele situate în intravilan. Obiectul principal al lucrării este de a stabili reglementări urbanistice în zona studiată de 12.161,50 mp, având ca scop realizarea unui parc cu

folosință publică cu zona de esplanadă pentru biserica existentă și construcții cu funcțiuni mixte (spații comerciale-servicii, birouri, locuințe și parcări auto subterane), cu un regim de înălțime maxim de 2S+P+6ERetras. 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 18.07.2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare și prin organizarea a două dezbateri publice. Prin adresa nr. 20189/16311/18573/14.07.2014 s-au notificat toți proprietarii afectați de propunerile acestui PUZ - materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate. În etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, după avizarea favorabilă a soluției de PUZ în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță, din ședința din data de 23.09.2014, s-au organizat următoarele dezbateri publice:

- prima dezbatere publică a avut loc în 14.10.2014. ora 15 la sediul Primăriei Baia Mare, str.Gh.Șincai nr.37, sala Europa. Anunțul pentru dezbateră publică organizată la inițiativa Municipiului Baia Mare și la solicitarea scrisă a unui număr foarte mare de cetățeni din zonă, a fost publicat în presă și pe site, în zilele de 08.10.2014 și 13.10.2014.
- a doua dezbatere publică a avut loc în 16.12.2014, ora 16 la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, str.Gh.Șincai nr. 37, Sala Europa. Anunțul pentru dezbateră publică din 16.12.2014, a fost publicat în presă și pe site, în zilele de 12.12.2014 și 15.12.2014.

Bilanț teritorial conform documentației, planșa nr. 5 :

- suprafața totală a terenului studiat este de 12.161,50 mp, din care suprafața totală parcele studiate : 6.518,31 mp, restul reprezentând suprafața studiată pe domeniul public, identificarea și delimitarea acestora putându-se face și pe planul de situație anexat.

U.T.R.propus CC2 / 1 - subzona centrelor și subcentrelor de cartiere cu funcțiuni mixte

- POT propus 50%

- CUT propus 2,4

- regim de înălțime maxim propus 2S+P+6ERetras

- suprafață parc cu folosință publică - 3481,00 - 28,62%

- suprafața esplanadă(platformă pietonală și spații verzi) - 1.015,00 - 8,35%

- suprafața amenajare și regularizare - domeniul public - 4.406,38 - 36,23%

- suprafața construită (construcții propuse) - 3.259,12 - 26,80 %

- total zonă studiată - 12.161,50 - 100%

Conform PUG aprobat, zona studiată se încadrează în UTR CC2.

Avize : proprietarii de teren: Tamas Romulus-Ovidiu, Tamas Eligius, Creciu Stefan, Marinescu Marin și Zoicaș Vasile Marcel-reprezentant al SC Construrom, și-au exprimat acordul pentru studierea terenurilor și pentru avizul de oportunitate, prin declarații autentificate.

- SC Vital SA aviz amplasament cu condiții nr. 643/19.06.2014

- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil cu condiții nr. 208608719/20.06.2014

- ROMTELECOM SA aviz favorabil nr. 136/23.06.2014

- ELECTRICA SA aviz amplasament favorabil nr. 60301409161/30.06.2014

- Direcția de sănătate publică notificare nr.6990/26.06.2014

- Agenția pentru Protecția Mediului MM decizie etapa de încadrare nr.266/28.07.2014

- Comisia de circulație aviz favorabil

- studiu geotehnic

- acord BRD Baia Mare

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, imobilul este situat în subzona CC2- subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire. PUZ propune realizarea unui parc cu folosință publică cu zona de esplanadă pentru biserica existentă precum și

construcții cu funcțiuni mixte (spații comerciale-servicii, birouri, locuințe și parcuri auto subterane), POT = 50%, CUT 2,4 și regim de înălțime 2S+P+6ERetras, conform planșei de reglementări - planșa nr.5,

- nr. locuri de parcare propuse în parcajul subteran pe întreaga suprafață a parcelelor studiate : 270 locuri din care 150 ptr.imobilul 1A, 60 ptr.imobilul 1B, 40 locuri ptr.imobilul 1C și 20 locuri ptr.imobilul 1D.

- nr. apartamente propuse : 150 apartamente.

- lucrările de construcții propuse prin PUZ nu sunt executate,

- documentația este întocmită de către arh. RUR - Mircea Dinculescu.

- CU nr. 1212/17.12.2013.

- avizele solicitate prin CU (securitate la incendiu, protecția civilă, studiu de însorie, acord autentificat la titularilor interdicției de grevare) se vor completa la faza de autorizație de construire.

- față de situația prezentată în CTATU din 06.08.2014, s-au adus mai multe modificări la regimul de înălțime al blocurilor 1C și 1D, astfel încât să se respecte distanțele pînă la limitele de proprietate, s-au stabilit aliniamente și retrageri, astfel :

Conform variantei depuse în 27.08.2014, planșa nr. 5 (reglementări urbanistice) :

- imobilul 1A - SC BAR VIG SRL - suprafața parcelelor : 3274,17 mp.

aliniament - 5 metri retragere față de frontul străzii Munteniei

limita posterioară - retragere minim 10 metri

limita laterală estică - retragere minim 10 metri la subsol și 17 metri la parter față de limita cu biserica

limita laterală vestică - retragere 2 metri, rezultînd o distanță pînă la blocul nr.1 str.Oltenei de 13,28 metri

regim de înălțime variabil - de la 2S+P+2E la 2S+P+6ERetras

- imobilul 1B și 1C - TAMAS ROMULUS OVIDIU și TAMAS ELIGIUS, CRECIUN ȘTEFAN și MARINESCU ELISABETA - suprafața parcelelor : 2519,09 mp (1484+1035,09)

aliniament - 2 metri retragere parter, la etaje se permite ieșirea în consolă pînă la limita de proprietate

limita posterioară - retragere minim 10 metri

limita laterală est - retragere 5 metri de limita de proprietate cu Construrom, rezultînd o distanță între cele 2 clădiri de circa 10 metri

limita laterală vest - pe limita de proprietate, spre post trafo existent

regim de înălțime variabil - de la 2S+P+2E la 2S+P+6ERetras

- imobilul 1D - SC CONSTRUROM SA - suprafață parcelă : 725 mp.

aliniament - 2 metri retragere parter, la etaje se permite ieșirea în consolă pînă la limita de proprietate

limita posterioară - retragere minim 10 metri față de gardul bisericii la nivel parter, 6 metri la nivel subsol

limita laterală est - pe limita de proprietate cu statul

limita laterală vest - retragere 5 metri , rezultînd o distanță de 10 metri față de clădirea 1C

regim de înălțime variabil - de la 2S+P+2E la 2S+P+4ERetras

- conform CUT maxim propus, pentru imobilul 1A se poate realiza un regim de înălțime 2S+P+4-5E pe toată suprafața permisă de POT, fapt ce contravine cu condiția realizării unei înălțimi de P+2E spre strada Munteniei, conform planșei de reglementări -planșa nr. 5 . Conform planșei 5.1.- planșa ajutătoare reglementări condiții de amplasare, regimul de înălțime pentru 1A este 2S+P+6ER. Se recomandă respectarea planșei 5.1 cu retrageri ale clădirii 1A, pe nivele conform propunerii de mobilare: aliniament 5 metri pentru 2S+P+2E, aliniament 8 metri pentru 2S+P+3E....accent 6ERetras

În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus observații de către proprietarii din zona studiată prin care se exprimă dezacordul privind realizarea de blocuri de locuințe într-o zonă apropiată de biserica existentă și blocurile din zonă, motiv pentru care a fost prezentat și Raportul informării și consultării publicului, pentru fundamentarea deciziei consiliului local spre însușire sau respingere a propunerilor rezultate din activitatea de consultare a publicului.

Având în vedere următoarele:

- Prin adresele 26442/12.09.2014, 26626/18.09.2014, 2700/18.09.2014, 26590/18.09.2014, 25849/12.09.2014, 26773/19.09.2014, 26669/18.09.2014, 25486/10.09.2014, 29120/13.10.2014, 29391/15.10.2014, 29249/14.10.2014, 29345/14.10.2014, 29227/14.10.2014, un număr de 255 de cetățeni se adresează conducerii Primăriei Baia Mare, domnului primar Cătălin Cherecheș cu rugămintele ca instituțiile abilitate din Primăria Baia Mare, să respingă PUZ-ul și să inițieze procedura legală de negociere și achiziție a terenului în vederea amenajării unui parc numai cu zone verzi și locuri de joacă pentru copii.

- Prin adresa nr. 45/19.10.2014, Parohia Sfântul Andrei Baia Mare depune la Primărie, Procesul verbal al Adunării Parohiale din data de 19.10.2014 prin care membrii Adunării parohiale, în unanimitate, și-au exprimat dezacordul față de construirea unui obiectiv de interes privat. Membrii solicită Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și Primăriei respectarea promisiunilor făcute la consultarea cu cetățenii, respectiv amenajarea unui parc de recreere pentru adulți și joacă pentru copii; Anterior biserica a fost de acord cu realizarea construcțiilor în anumite condiții, iar proiectantul menționează că toate condițiile impuse prin procesul verbal din data de 07.07.2014 au fost respectate.

- La dezbaterile publice s-a solicitat respingerea PUZ și s-a recomandat inițierea procedurii legale de negociere și achiziție a terenului în vederea amenajării unui parc numai cu zone verzi și locuri de joacă pentru copii.

- În anii precedenți, pentru zona în studiu, s-au întocmit mai multe documentații de urbanism. Majoritatea cetățenilor din zonă au fost împotriva realizării unor investiții pe terenurile în cauză, solicitând păstrarea statutului de zone verzi. Având în vedere că H.C.L. nr. 370/2007 privind aprobarea P.U.D. pentru construire 3 blocuri de locuințe, a fost anulată de Tribunalul Maramureș, în baza sentinței civile nr. 615/2008, Consiliul Local al Municipiului Baia Mare a emis Hotărârea nr.325/2008 privind demararea procedurilor legale în vederea cumpărării de terenuri.

- Stabilirea necesității continuării demersurilor de negociere (conform HCL 325/2008) având în vedere solicitările scrise ale cetățenilor din zonă, precum și solicitările cetățenilor exprimate la dezbaterile publice din 14 octombrie 2014 și 16 decembrie 2014.

- Primăria Baia Mare a inițiat elaborarea unui PUZ prin care se studiază și zona propusă prin PUZ inițiat de către SC Bar Vig SRL, documentație ce a fost supusă unei dezbateri publice în 29.10.2014 și în 16.12.2014.

- Prin adresa nr. 24198/23 septembrie 2014, dl.arh. Dinculescu Mircea, Arhitectul Șef al Municipiului Baia Mare, pentru a evita un conflict de interese. delegă pe urb.Izabella Morth, șef Serviciu Dezvoltare Urbană, să exercite atribuțiile arhitectului șef.

- Însușirea sau respingerea raportului privind informarea și consultarea publicului în vederea trecerii la etapa aprobării PUZ și RLU aferent, precum și la aprobarea procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică .

- Prin adresa nr. 35430/11.12.2014, SC BAR VIG SRL solicită ultimativ să procedăm la promovarea PUZ -ului inițiat de ei, în Consiliul Local pentru aprobare;

- Prin adresa nr. 310 / 06.01.2015, emisă prin Birou Executor Judecătoresc Pinteș Bogdan Ioan, S.C. BAR VIG S.R.L., Creciu Ștefan și Marinescu Marin, Tamaș Romulus Ovidiu și Tamaș Eligius, S.C. Construrom S.A. își exprimă dezacordul pentru includerea terenurilor proprietate privată, de pe strada Munteniei în PUZ inițiat de primărie, aducându-se o gravă atingere proprietății, devalorizând-o, încălcându-se grav drepturile constituționale privitoare la proprietatea privată.

Analizând actele din dosar se propune promovarea documentației pentru analiză în vederea aprobării sau respingerii documentației întocmite de SC Adamco Grup SRL pentru P.U.Z. – REALIZARE PARC CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI LOCUINȚE ȘI PARCAJ SUBTERAN) AMENAJĂRI INCINTE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,

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

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.

Urb. Morth Izabella Mihaela
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Dorolți Genovica
Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism