

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Examinând :

raportul de specialitate, întocmit de SATU, înregistrat sub nr.18196/06.09.2012 prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Solicitarea SC TELRO SRL, înregistrată cu nr. 29101/29.10.2012 .

Având în vedere :

- consultarea publicului prin anunțul din data 05.04.2012 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 amenajare a teritoriului”
- raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- din necesitatea 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
- constatând îndeplinite prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională
- avizul secretarului municipiului Baia Mare

Potrivit competențelor conferite de 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,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Art.2 - S.A.T.U. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G. al Municipiului Baia Mare.

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

Art. 4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare
- Compartimentului Pregătire, Elaborare Documente
- Instituției Prefectului Județului Maramureș
- S.A.
- S.A.T.U.
- Beneficiarilor

INIȚIATOR
PRIMAR
CHEREȘ CĂTĂLIN

AVIZAT
SECRETAR
BRAD RODICA

R A P O R T

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "ZONĂ REZIDENȚIALĂ", strada CIOCÂRLIEI, inițiator SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC PROIECT MGH SRL.

Proveniență: SC TELRO SRL

Amplasament: teren cuprins între străzile Ciocîrliei, str. Sănătății și Spitalul de Pneumoftiziologie

Destinație: zonă de locuințe L3b- locuințe individuale și colective mici cu maxim D+P+2 niveluri , cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de constructibilitate.

Acorduri și avize, fișe tehnice: notificare SANEPID nr.4610/04.10.2011, adresa 3190/2011a APM, avizul Comisiei municipale de sistematizare a circulației, adresele nr. 879/2011 –Ocolul Silvic, nr.179/2011 a RNP-Romsilva, aviz ISU nr.1395229/2011.

Proiect nr.: 11/2010, faza PUZ, întocmit de SC PROIECT MGH SRL urbanist arh. Stoia H.

Titlu asupra terenului: antecontract de vânzare-cumpărare-încheiere de dată certă nr. 975/2010

Din verificarea documentației se constată următoarele:

Lucrările nu sunt începute. Zona studiată are suprafața de 24102 mp și este situată în intravilan amplasată între străzile Ciocîrliei, Sănătății și spitalul TBC. Se propune modificarea prevederilor PUG din zonă verde în zonă de locuințe individuale și colective mici L3b cu maxim D+P+ 2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de constructibilitate, realizarea unui drum –strada A –legătura între străzile Ciocîrliei și Sănătății, se propun terenuri pentru trecerea în domeniul public. Documentația prezentată de proiectant nu identifică proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor. Prin adresele 18196/2012 Insituția arhitectului șef a invitat participarea la consultarea documentației și formularea sugestiilor în perioada 03-07 septembrie 2012.

Observațiile și sugestiile sunt anexate prezentei documentații împreună cu adresa proiectantului cu motivarea argumentată .

conform PUZ POT max=30%

CUTmax=0,80

Bilanț territorial: construcții- 7230 mp

Circulații – 2000 mp

Zone verzi- 16802 mp

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

În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus observații de către proprietarii din zona învecinată prin care se exprimă dezacordul privind realizarea de blocuri de locuințe într-o zonă de case, motiv pentru care vă prezentăm :

Raportul informării și consultării publicului, pentru fundamentarea deciziei consiliului local spre însușire sau respingere, 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 05.04.2012 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 dezbată propunerea soliocitantului:

- nu s-au făcut dezbateri publice .
- în etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent, Primăria Municipiului Baia Mare a publicat în 05.04.2012, pe site-ul Primăriei, în presa locală și prin afișarea la sediul Primăriei, atât intenția de elaborare cât și consultarea asupra propunerilor PUZ, în perioada 05.04.2012-29.04.2012 .

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 05.04.2012 ;
- prin adresa nr. 18196/29.08.2012, prin proiectantul PUZ-arh.stoia Horea, a fost înștiințat publicul interesat să participe la consultarea documentației și formularea sugestiilor în perioada 03-07 septembrie 2012 .

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 prin PUZ

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

- documentația PUZ – parte scrisă și desenată și avizele deja obținute , a fost consultată de 3 persoane fizice și de către un reprezentant al Spitalului de Pneumoftiziologie Baia Mare .

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 locuințe individuale și nu blocuri de locuințe într-o zonă deja construită , zonă predominantă de case ;
- aglomerarea zonei ar crea disconfort locatarilor, ca urmare a realizării de blocuri de locuințe, respectiv locuințe individuale mici ;
- drumul de acces este foarte îngust ;
- accesul autovehiculelor cu materiale și tehnologia de execuție a construcțiilor vor pune în pericol rezistența și stabilitatea construcțiilor existente, terasamentul fiind alunecos, structura drumului de acces fiind și ea șubredă ;
- drumul de acces la parcela care face obiectul propunerii se face prin servitute de trecere al cărui proprietar -Libotean Vasile, nu este de acord cu propunerea de locuințe colective mici D+P+2E și nici să rezolve accesul la parcelele existente din strada A propusă .

- respectarea zonei de protecție de minim 50 m de la Spitalul de Pneumoftiziologie Baia Mare, la locuințe, artere de circulație, zone urbane aglomerate ;

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

Inițiatorul PUZ nu renunță la funcțiunea propusă de zonă rezidențială cu locuințe colective mici D+P+2E, dar și-au însușit o parte din observațiile formulate de public, respectiv:

- revizuirea regimului de înălțime la construcțiile propuse și a distanțelor dintre acestea , pentru a nu se umbri reciproc;
- eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de circulație prin rezolvarea acceselor carosabile prin aleea carosabilă din incinta spitalului;
- strada A va rămâne proprietate privată , cu posibilitate de lărgire în etapa II-după identificarea tuturor proprietarilor și obținerea acordului lor autentificat ;
- rectificarea Regulamentului Local de Urbanism astfel încât să fie construibile parcelele cuprinse între 600-1000 mp.

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:

-PUZ nu se referă la construirea unui ansamblu rezidențial ci la reglementarea zonei studiate ca zonă de locuințe prin schimbarea încadrării folosinței terenurilor din **V7** în **L3b-subzona de locuințe individuale și colective mici** – nu acceptă să propună doar locuințe individuale respectiv **L1b** .

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

Propunerile din observațiile scrise primite ca urmare a consultării documentației au fost motivate de proiectant prin adresa nr.27190/08.10.2012.

Se impune:

-însușirea sau respingerea raportului privind informarea și consultarea publicului și a punctului de vedere al arhitectului-șef de către Consiliul Local în vederea trecerii la etapa 3-etapa aprobării PUZ și RLU aferent , precum și la aprobarea procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică .

-modificarea corespunzătoare de către proiectant a PUZ și RLU aferent, în baza Hotărârii Consiliului Local de însușire a propunerilor și sugestiilor rezultate din activitățile de consultare a publicului;

-emiterea de către autoritatea publică locală a unui nou certificat de urbanism și aviz prealabil de oportunitate;

-obținerea de către inițiatori a tuturor acordurilor și avizelor solicitate.

-informarea în scris de către autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului a publicului cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.

Analizând actele din dosar se propune: aviz favorabil pentru promovarea documentației pentru analiză și aprobare P.U.Z. –ZONĂ REZIDENȚIALĂ strada CIOCÂRLIEI, beneficiar SC TELRO SRL, conform proiectului nr. 11/2010, întocmit de SC proiect MGH SRL.

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

ARHITECT ȘEF
Futo Edmund Eugen

Întocmit
SATU
Dorolți Genovica
2 ex