

nr. 4699 / 25.05.2023

Către,

**Aprobat**,  
Primar Bîrda Sebastian Alin



**AGORAPOLIS SRL**  
în București, bd. Aviatorilor nr. 63, ap. 8

Ca urmare a cererii adresate de Agorapolis srl, cu sediul în București, bd. Aviatorilor nr. 63, ap. 8, sector 1, înregistrată la nr. 4699 / 25.05.2023 în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

## **Avizul de oportunitate**

nr. 6 din 25.05.2023

pentru elaborare **PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE IN TEREN SPORT**

Generat de imobile - terenuri, situate în județul Maramureș, orașul Baia Sprie, între str. Bujorului și str. Primaverii, sat Satu Nou de Sus identificat prin plan de situație și:

**CF 51096 și 58484** Baia Sprie, nr. cad. 51096 și 58484, este proprietatea Orașului Baia Sprie (70664mp) 51096 domeniul public, 58484 domeniul privat.

pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 17 din 17.01.20023 emis de Primăria orașului Baia Sprie. Conform documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, aprobată prin HCL Baia Sprie nr. 151/2011, zona studiată este amplasată în intravilanul localității orașului Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, între str. Bujorului și str. Primaverii.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite avizul de oportunitate pentru documentația PUZ, se vor avea în vedere următoarele condiții și recomandări:

- Se recomandă o reanalizare a celor două zone propuse de locuințe adiacente viitoarei bretea a centurii ocolitoare a municipiului Baia Mare (la nord și la sud) din punct de vedere funcțional și al compatibilității cu drumul menționat;

### **2. Categorii funcționale:**

2.1 Categorii funcționale existente ale dezvoltării: Conform documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, aprobată prin HCL Baia Sprie nr. 151/2011 și HCL Baia Sprie nr. 131/2021, terenul pentru care s-a solicitat elaborarea PUZ este încadrat în UTR L1b - Locuințe individuale de tip urban din noile extinderi sau enclave neconstruite și UTR V 1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)

### **2.2 Categorii funcționale propuse:**

U.T.R. L1b - Zonă locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

- P.O.T. max. = 30%

- C.U.T. max. = 0,7
- R.H. max. = P+1+M
- H max. = 10 m

Funcțiuni admise: locuințe individuale

U.T.R. Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț

- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. max. = 2,2
- R.H. max. = P+2+M
- H max. = 16 m

Funcțiuni admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice
- Unități de educație: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării, etc.
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.;

U.T.R. V2m - Zonă amenajări sportive

- P.O.T. max. = 20%
- C.U.T. max. = 0,2
- R.H. max. = P
- H max. = 4 m

Funcțiuni admise:

- clădiri și amenajări pentru practicarea sportului
- spații de joacă

Funcțiuni admise cu condiționări:

- alimentație publică, fără să depășească suprafața de 150 mp din totalul UTR-ului

■ Elaborarea Planului urbanistic zonal se va face în conformitate cu prevederile:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 176/N/2000;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 13/N/1999;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 21/N/2000;

Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/ 2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului;
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - republicată;

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor analiza:

- stabilirea reglementărilor urbanistice cu privire la: parcelare, indici urbanistici, regimul de construire, modul de amplasare al construcțiilor, stabilirea și asigurarea accesului auto și pietonal cât și pentru accesul mijloacelor de stingere auto, conform prevederilor în vigoare și asigurarea de utilități și dotările necesare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor propuse cu parcelele învecinate;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii;
- dimensionarea căilor de comunicație rutieră existente și propuse în zona studiată. În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și prezentarea secțiunilor transversale ale acestora;
- se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcțiilor propuse în conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - OBIECTIV STRATEGIC 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor;

4. Planul Urbanistic Zonal va conține în conformitate cu prevederile art. 18, alin. (3) din Ordinul 233/2016, planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, în care vor fi evidențiate categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

■Circulații și accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței obiectivului. Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (platforme, parcuri).

Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism din Anexa nr. 4 astfel:

4.1.1.1 Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei(semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire, suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături);
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.12. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban, trebuie să fie păstrate libere în permanent.

■ Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.

■ Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluentei traficului;

■ Asigurarea utilitatilor: Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime, respectiv alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă și eventual alimentarea cu gaze naturale de la rețeaua publică, iar colectarea și epurarea apelor uzate se va face prin sistem propriu în conformitate cu Legea 251/2006 și HG 714/2022.

■ Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera "a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

■ Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

#### ■ ACORDURI ȘI AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PUZ:

- Aviz de mediu Agenția de Protecția Mediului Maramureș, Baia Mare, str. Iza nr. 1A;
- Aviz de amplasament – Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș, Baia Mare, str. Hortensiei nr. 2;
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă Română)
- Aviz – Ministerul Apărării Naționale, București, str. Izvor nr. 110;
- Aviz – Ministerul de Interne pentru amplasamente în apropierea zonelor cu destinație specială – București, str. Eforie, nr. 3-5, sector 5;
- Aviz – Serviciu Român de Informații pentru amplasamente în apropierea zonelor cu destinație specială – Bd. Libertății nr. 14, sector 5;
- Aviz STS



- Aviz de amplasament - Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Gheorghe Pop de Băsești” al județului Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 87;
- Aviz de amplasare fata de centura ocolitoare a municipiului Baia Mare – UAT Judetul Maramures;
- Acord de amplasare si/sau acces la drum local – orasul Baia Sprie
- Avizul Politiei Rutiere – Inspectoratul de Politie al Judetului Maramures – Serviciul Rutier, municipiul Baia Mare, Bd Bucuresti, nr. 53 (Complex Comercial Value Center)
- Aviz amplasament — SC DEER SA, municipiul Baia Mare, str. Victoriei nr. 64;
- Aviz amplasament rețea de alimentare cu apă/ canalizare — SC VITAL SA, municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 21;
- Aviz de amplasament gaze naturale DELGAZ GRID SA Baia Mare, str. Iuliu Maniu, nr.58;
  
- Studiu de fundamentare pentru condiții geotehnice si hidrogeologice, conform Art.20, alin (3), lit. "a", din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul; care sa acopere si opțiunile de sistematizare a terenului.
- Raportul privind informarea si consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului — întocmit de Primaria Orașului Baia Sprie;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătura pentru specialiștii care au elaborat documentația, in conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Plan de situație pe suport topografic recepționat de către OCPI, care sa cuprindă zona studiată prin PUZ, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți si a drumului de acces la parcelele studiate;

■ Planul urbanistic se va realiza, conform art. 48' din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in format digital si format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat in coordonate in sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori la teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara, puse la dispoziție de oficiile de cadastru si publicitate imobiliara. Suportul topografic al PUZ va fi receptionat de O.C.P.I. conform Ordinului 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție si înscriere in evidentele de cadastru si carte funciara. Se recomanda ca suportul topografic sa conțină și curbe de nivel/ puncte de cotă pentru o mai bună înțelegere a configurației terenului.

■ Documentația PUZ se va supune consultării populației in conformitate CU art. 57 si 61 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările 51 completările ulterioare si art. 34. art. 35, art. 36 si art. 37 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata cu Ordinul nr. 2701/ 30.12.2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. Se va face informarea și consultarea publicului in etapa elaborării propunerilor, iar observațiile vor fi preluate si studiate in cadrul documentației PUZ, astfel încât sa fie argumentate beneficiile aduse in interes public si sa fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestări.



- Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se va respecta Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 - privind protecția mediului.
- Documentația va fi întocmită semnată si stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din Romania.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism, și este transmis direct sau prin posta.

**Arhitect șef**  
**Petruș Gheorghe**