

nr. 4698/29.05.2023

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. 4698/25.05.2023 în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

## **Avizul de oportunitate**

nr. 7 din 29.05.2023

pentru elaborare **PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE IN TEREN ZONA NOD DE TRANSPORT**

Generat de imobile - terenuri, situate în județul Maramureș, orașul Baia Sprie, str. George Coșbuc identificat prin plan de situație și:

**CF 57480, 57400, 57683 și 59276** Baia Sprie, nr. cad. 57480, 57400, 57417, 57683 și 59276, este proprietate a Oraș Baia Sprie, domeniu privat, iar **57417** nr. cad. 57417, este proprietate a Oraș Baia Sprie, domeniu public; totalizând 3410mp.

pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 11 din 13.01.2023 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, str. George Cosbuc.

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 va analiza și se va prezenta impactul vizual din DN18 și încadrarea în peisaj;
- Având în vedere că prin PUZ se propune parcare pentru biciclete se impune trasarea culuarului pentru pista de biciclete;
- Se va avea în vedere zona de protecție a raului Sasar;

2. Categoriile funcționale:

2.1 Categoriile 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 V 2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

2.2 Categoriile funcționale propuse:

Prin P.U.Z.-ul în elaborare se propune o singură unitate teritorială de referință respectiv **T1a - Zonă nod**

de transport, care prezintă următorii indicatori:

U.T.R. T1a - Zonă nod transport

- P.O.T. max. = 10% ( din suprafața totală a U.T.R.-ului)
- C.U.T. max. = 0,2 ( din suprafața totală a U.T.R.-ului)
- R.H. max. = P+1
- H max. = 8 m

Funcțiuni admise: căi de comunicații rutieră și construcții aferente; căi de acces pietonale; parcaje

publice; spații verzi amenajate, mobilier urban; refugii; spații alveolare carosabile pentru transportul în

comun; sisteme de acoperire și umbrire; lucrări de terasamente;

Funcțiuni admise cu condiționări: Spații comerciale și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/

servire de maximum 100 mp;

■ 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:

4.11.1 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;

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 servitutii 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 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 față de centura ocolitoare a municipiului Baia Mare – UAT Județul Maramureș;
  - Acord de amplasare și/sau acces la drum național DN18 – Direcția Regională Drumuri și Poduri Cluj., municipiul Cluj Napoca, str. Decebal, nr. 128.
  - Acord de amplasare și/sau acces la drum local – orașul Baia Sprie
  - Avizul Poliției Rutiere – Inspectoratul de Poliție al Județului Maramureș – Serviciul Rutier, municipiul Baia Mare, Bd București, 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;
  - Aviz amplasament RDS&RCS , Baia Mare, Bd Unirii 15B
- Studiu de fundamentare pentru condiții geotehnice și 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 și urbanismul; care să acopere și opțiunile de sistematizare a terenului.
- Raportul privind informarea și consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului — înțocmit de Primăria Orașului Baia Sprie;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, în conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Plan de situație pe suport topografic recepționat de către OCPI, care să cuprindă zona studiată prin PUZ, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelele studiate;

■ Planul urbanistic se va realiza, conform art. 48' din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe



suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. Suportul topografic al PUZ va fi recepționat de O.C.P.I. conform Ordinului 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara. Se recomandă ca suportul topografic să conțină și curbe de nivel/ puncte de cotă pentru o mai bună înțelegere a configurației terenului.

■ Documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate CU art. 57 și 61 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și art. 34. art. 35, art. 36 și art. 37 din Metodologia 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/ 30.12.2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. Se va face informarea și consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor, iar observațiile vor fi preluate și studiate în cadrul documentației PUZ, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații.

■ Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și 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 și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România.

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**

