



ROMANIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



APROBAT

PRIMAR
TIMIȘ ION ȘODIN



Ca urmare a cererii adresate de către - S.C. SPILT ION COM S.R.L cu sediul în localitatea Borsa, str. Dragos Voda, nr.120, județul Maramureș, identificata cu CUI 10159942/04.02.1998, J24/627/30.09.1997, reprezentata prin Roman Ion in calitate de administrator, avand CNP 1750121241339, cu domiciliul în județul Maramureș, orașul Borșa, str. Dragos Voda, nr.120, telefon 0741/745716, inregistrata cu nr. R 5596/ 25 .03.2024

AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. 26798 DIN 09.04.2024

Pentru elaborare

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR EXISTENT IN

ID-UTR4 ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI"

În vederea fundamentării emiterii avizului de oportunitate de către structura de specialitate a Primăriei Orașului Borșa

„Pentru schimbarea UTR - ului existent L1-UTR 2 zona pentru locuinte individuale in "ID-UTR4 -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE"- Statie Distributie Carburanti, cu amplasamentul pe strada A.I.CUZA, nr. F.N, Orașul Borsa, judet Maramures " generat de imobilul teren, situat în județul Maramureș, orașul Borșa, str.A.I.Cuza, compus din parcelela cadastrala înscrisă în CF 51096 Borșa cu nr. cad. 50196 în suprafață totala de 2818 mp, pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 52 din 07.03.2024 emis de Primăria orașului Borșa.

Conform planului topografic suprafata totala de teren masurata este de 2818 mp .Amplasamentul propus spre reglementare este situat în localitatea Borșa, în zona marginala a orașului, pe str. A.I.Cuza, nr. F.N, pe teren nu exista construcții. Terenul propus spre reglementare se află în proprietatea inițiatorului.

Conform documentației de urbanism nr. 63/2008, faza PUG, aprobată prin H.C.L. a orașului Borșa nr. 115/2014, zona studiată este amplasată în intravilanul orașului Borșa, parcela de teren se află în zona **L1-UTR2- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE.**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei, plan de încadrare în zonă, la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în intravilanul localității Borșa, str. A.I.CUZA, nr. F.N și este compus dintr-o singura parcela cadastrala și topografica :

OrașBorșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



Astfel indicatori urbanistici propusi prin P.U.Z- pentru noua subunitate pentru unitati industriale sunt:

Procentul de ocupare a terenului POT = 25 %

Coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0.3 ;

Regim de inaltime propus: P .

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor analiza:

- zonele similare din PUG-ul aprobat al orașului Borșa, respectiv pentru **L1-UTR2- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**.

- stabilirea reglementărilor urbanistice cu privire la indici urbanistici, regimul de construire, modul de amplasare al construcției, 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;

- conformarea volumetrică a viitoarelor construcții cu specificul zonei, respectiv anexarea unor planșe cu ilustrarea modului de integrare al construcțiilor propuse în cadrul sitului studiat (perspective, desfășurări, fațade cu specificarea materialelor și a paletarului de culori folosite, etc.) și includerea acestora în regulamentul local de urbanism aferent PUZ; se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei;

Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporană a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale;

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor propuse cu parcelele învecinate (zona de locuințe colective – L1 – UTR2);

- 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;

- analiza condițiilor geotehnice;

- echiparea tehnico - edilitară;

- respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, reabilitarea și conservarea mediului; se va asigura un procent cât mai mare de spații plantate în cadrul parcelei.

Este interzisă utilizarea inoxului sub orice formă a tablei de aluminiu și zincată la învelitori, utilizare de culori stridente la zugrăvirea fațadelor, realizarea de împrejmuiri masive, pline.

Oraș Borșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864



ROMANIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



- Parcela cadastrală nr. 51096 identificată în extrasul de carte funciară nr. 51096 Borșa se află în proprietatea numitei **S.C. SPILT ION COM S.R.L** terenul având categoria de folosință faneata, în suprafață de 2818 mp. Pe aceasta parcelă de teren nu se afla nici o construcție. Conform planului topografic suprafața de teren măsurată este de 2818 mp.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

-la nord–strada A.I.CUZA(DN18)–domeniu public,- **la vest**– proprietate privată, - **la sud**-Drum acces, proprietate privată , **-la est** – str.Vulturilor- domeniu public a orașului Borșa.

Pentru suprafața studiată se dorește realizarea unei subunități teritoriale ” **ID-UTR4 -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE**”-având în vedere reglementările preponderent existente în zona și totodată se dorește menținerea indicatorilor POT și CUT.

Funcțiunea propusă este ” **ID-UTR4 -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE**”.

Prin realizarea și aprobarea documentatiei P.U.Z se dorește introducerea unei subunități teritoriale ” **ID-UTR4 -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**”și totodată menținerea indicatorilor urbanistici POT, CUT pentru întreaga suprafață de 2818mp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1 Categoriile funcționale existente:

Conform documentației de urbanism nr. 63/2008, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Borșa nr. 115/2014, terenul care va fi luat în studiu pentru elaborarea planului urbanistic zonal este situat în intravilanul orașului Borșa, în cadrul **L1-UTR2- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

Categoria de folosință pentru parcelele generatoare PUZ, conform extrasului de carte funciară este faneata.

2.2 Categoriile funcționale propuse:

Prin PUZ se propune introducerea unei subunități teritoriale ” **ID-UTR4 -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI** ”și menținerea indicatorilor urbanistici POT, CUT în vederea *dezvoltării armonioase a zone studiate în raport cu caracterul general al zonei,valorificarea potențialului economic având în vedere amplasamentul* și totodată stabilirea reglementărilor tehnice de construire ale zonei studiate prin amenajarea de accese pietonale și auto, amplasarea de panouri publicitare, organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural urbanistică, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, reglementarea condițiilor de amplasare pentru viitoarele construcții, cu respectarea legislației în domeniul urbanismului și construcțiilor, din P.U.G -ul localității existent.

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

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Oraș Borșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



- 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;
- Legea protecției mediului, actualizată;
- H.C.L nr .15/2021 privind constituirea C.T.A.T.U a orasului Borsa;

Conținutul dosarelor pentru solicitarea Avizului Tehnic de la comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a orasului Borsa, pentru lucrările instrumentate la Planul urbanistic zonal se va face în conformitate cu prevederile art. 18 din Ordinul nr. 233/2016.

3. Indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime):

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat prin H.C.L nr.115/2014, oraș Borșa, pentru L1-UTR2- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE.

Procentul de ocupare a terenului POT maxim =30%

Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0.75;

Indicatori urbanistici existenți

POT existent = 0 %;

CUT existent = 0 ;

Indicatorii urbanistici (limite maxime și minime) sunt în conformitate cu prevederile legale ale Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 privind ghidul de aplicare a Regulamentului general de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996.

Oraș Borșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864



4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

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:

Accesul pietonal la construcțiile propuse se va asigura obligatoriu prin trotuare sau strazi pietonale etc. cu acces din drumul public în parcela de proprietate publică sau privată cu lățimea de minim 1.00 m. Accesul trebuie să corespundă normelor pentru persoanele cu dizabilități.

Conform Anexei nr. 4, din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism pentru construcțiile comerciale se vor asigura, accese carosabile separat pentru consumatori, personal și aprovizionare; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței obiectivului și în conformitate cu avizul și autorizația specială eliberată de administratorul acestora.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței obiectivului conform specificațiilor prevăzute în P.U.G -ul orașului Borșa. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (platforme de parcare).

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



Asigurarea utilităților: Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime, respectiv alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră de la rețeaua publică sau prin adoptarea unor soluții locale, conform prevederilor Secțiunii 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

6. Acorduri și avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale P.U.Z.:

- Aviz tehnic P.U.Z eliberat de C.T.A.T.U a orașului Borșa;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Borșa privind aprobarea planului urbanistic zonal;
- Plan de situație pe suport topografic recepționat și vizat de către OCPI;
- Dovada înregistrării documentației la Registru Urbanștilor din România;
- Aviz Direcția sanitară a județului Maramureș, str. G. Coșbuc nr. 31, mun. Baia Mare;
- Aviz Agenția de protecția mediului Maramureș, Baia Mare, str. Iza nr. 1A;
- Aviz/acord pentru amplasarea și/sau execuția de lucrări în zona drumurilor naționale – de la DRDP Cluj – jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 128, unde este cazul;
- Aviz amplasament – SC ELECTRICA SA municipiul Baia Mare, str. Victoriei nr. 64;
- Aviz - Administrator rețea de alimentare cu apă/canalizare – Primăria orașului Borșa;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești", municipiul Baia Mare, str. Avram Iancu, nr. 2;
- Aviz Serviciul Poliției Rutiere Maramureș;
- Studiu geotehnic;
- Dovada autentificată vecinătăți în cazul în care nu se respecta distanțele minime prevăzute în PUG.
- Raportul privind informarea și consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului – întocmit de Primăria orașului Borșa;
- 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;
- 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,

Oraș Borșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864



ROMANIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘ BORȘA



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.

Planul urbanistic se va realiza, conform art. 48 ind. 1 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 funciară. Se recomandă ca suportul topografic să conțină și curbe de nivel/ puncte de cotă pentru o mai bună înțelegere a configurației terenului.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu art. 57 și 61 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 contestări.

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.

8. Alte observații

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente minime ce trebuiesc respectate pe tot parcursul elaborării și avizării acestuia. Menționăm că opțiunea pentru inițierea P.U.Z nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare. Faza de întocmire P.U.Z nu reprezintă faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, reprezintă documente de reglementare urbanistică.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele, acordurile și studiile solicitate de instituțiile avizatoare.

9. Avizul de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 52 din 07.03.2024, emis de Primăria orașului Borșa.

ARHITECT ȘEF

MIHALI MIHAELA

Oraș Borșa, Str. Floare de Colț, Nr. 1A, jud Maramureș

Cod poștal: 435200

Tel: 0262/342.322; Fax: 0262/342.864