

ROMÂNIA

Județul Maramureș

Consiliul Județean Maramureș

ARHITECT ȘEF

Nr. 5628 din 01.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA** reprezentată prin **ZOICAȘ RADU-MIRCEA**, cu domiciliul/sediul în județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna BAI A MARE, satul, sectorul ..., cod poștal, str. GHEORGHE SINCAI nr. 46, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail office@maramuresbusinesspark.ro, înregistrată la nr. 5628 din 13.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 10 din 06.05.2025

pentru **Planul Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU PROPUNERE UTR - DEZVOLTARE PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ GIULEȘTI, MARAMUREȘ** generat de imobilul teren situat în comuna GIULEȘTI, sat Ferești, f. nr., înscris în CF nr. 54603 Giulești nr. cad. 54603, în suprafață de 52.564 mp, parțial intravilan (3.308 mp), parțial extravilan (49.256 mp), categoria de folosință conform CF: pășune, proprietar JUDEȚUL MARAMUREȘ, domeniul privat.

Inițiator: PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

Proiectant: SC AGORAPOLIS SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Mihaela I. PUȘNAVA (cat. Dzo, E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Zona care face obiectul PUZ este situată în cadrul UAT Giulești, în partea estică a localității Ferești alipită trupului izolat C2. Suprafața zonei studiate este de 62.796 mp, din care zona reglementată, înscrisă în CF/nr. cad. 54603 are suprafața de 52.564 mp, fiind delimitată astfel: -- la NORD: teren aflat în domeniul public de interes local (nr. cad. 54602); -- la NORD-EST: limita intravilanului - trup C, teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (nr. cad. 54145); -- la SUD-EST și SUD: teren extravilan având categoria de folosință pășune (nr. cad. 54148); -- la VEST: drumul județean DJ 109F (nr. cad. 50403).

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Giulești, documentație cu numărul AED-PUG-U 103/2013, aprobată prin HCL Giulești nr. 4/27.01.2015, zona care face obiectul PUZ-ului se află parțial extravilan (49.256 mp) și parțial în intravilan (3.308 mp) fiind încadrată în ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, respectiv UTR A1c- Unități industriale și depozitare și funcțiuni complementare: servicii, reprezentanță, comerț.

-- UTR A1c:

> REGIM DE CONSTRUIRE: izolat;

> FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: unități industriale și depozitare mari nepoluante, cu suprafețe peste 1000 mp;

> H max: înălțimea maximă admisă: 12 metri;

> POT max: 50%;

> CUT max: 1,00;

> RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament sau conform PUZ;

> RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE/ POSTERIOARE: se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu sau conform PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin PUZ este propusă introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 52.564 mp, aflat în domeniul privat al Județului Maramureș, în vederea edificării unui parc de specializare inteligentă. Terenul care a generat PUZ a fost încadrat într-un UTR destinat Parcului de Specializare Inteligentă: - PSI - zona parc de specializare inteligentă, ca o completare la UTR-urile stabilite prin PUG pentru ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE.

-- UTR PSI:

> REGIM DE CONSTRUIRE: izolat;

> FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.; activități de producție industrială și cvasiindustrială nepoluantă: hală de producție, atelier, laborator etc.; activități complementare producției industriale: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - cu excepția locuințelor); spații logistice și manipularea mărfurilor; etc.

> H max: Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 15 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime maxim P+2, sau echivalentul a maximum 3 niveluri supraterane. Construcțiile nu vor putea depăși înălțimea de 15 metri pe nicio fațadă a acestora. Înălțimea maximă se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției și până la atic/cornișă pe fațada cea mai înaltă a construcției. Sunt admise demisolurile și subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora.

> POT max: 50%;

> CUT volumetric* maxim: 7,5 mc/mp teren;

* CUT volumetric reprezintă raportul dintre volumul construcției și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

> RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: -- Față de aliniamente se va respecta o retragere de minimum 10,00 metri pentru loturile destinate concesionării (lotul nr. 3, lotul nr. 4, lotul nr. 5, lotul nr. 6, lotul nr. 7 și respectiv lotul nr. 8). În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament se admite amplasarea echipamentelor tehnice, a infrastructurii edilitare și a cabinelor de pază cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea și circulația de-a lungul arterelor carosabile. -- În cazul loturilor administrative și tehnico-edilitare - a lotului nr. 2 și a lotului nr. 10, se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri față de limitele circulațiilor carosabile. -- În cazul lotului nr. 9 destinat parcarii, se admite amplasarea pe aliniamentul determinat de circulația de incintă (lotul nr. 1). Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999.

> RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE: Față de limitele laterale și posterioare de proprietate se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri. În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare se admite amplasarea echipamentelor tehnice, a infrastructurii edilitare și a cabinelor de pază cu condiția să nu afecteze vizibilitatea și circulația de-a lungul arterelor carosabile. Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999.

> CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: -- Accesul în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Giulești se va realiza din DJ109F. Accesul în cadrul loturilor din interiorul PSI Giulești se va realiza din circulațiile interioare PSI Giulești. Este interzisă realizarea accesului carosabil în cadrul loturilor edificabile direct din DJ109F pentru a nu cauza conflicte de trafic suplimentare cu fluxurile de pe DJ109F. -- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de cel puțin 6 metri direct dintr-o circulație carosabilă interioară parcului sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Este interzisă deschiderea porților de acces realizate la limita de proprietate să se deschidă înspre exteriorul lotului. Este admisă realizarea a două accesuri pe lot în vederea optimizării fluxurilor de intrare-ieșire pentru autocamioane. -- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice sau de-a lungul circulațiilor de incintă comune ale parcului de activități, pe trotuare sau spații verzi. -- Fiecare parcelă edificabilă va avea asigurate locuri de parcare necesare pentru clienți și

angajați în interiorul său. Locurile de parcare pentru autoturisme vor fi prevăzute cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare pentru a asigura umbrirea acestora pe timpul sezonului cald și reducerea efectului de căldură. De asemenea, se recomandă ca zona locurilor de parcare să se realizeze pe suport din dale înierbate pentru a reduce efectul insulei de căldură. -- Zonele de parcare propuse în incintă în cadrul lotului 9, pe o suprafață cumulată de aproximativ 2.100 mp mineralizați va fi înconjurată de arbuști și arbori cu rol de umbrire și izolare vizuală față de restul incintei. Panta platformelor celor două parcuri va fi de cel puțin 1,5%, în vederea preluării apelor meteorice și direcționării acestora către sistemul pluvial și separatorul de hidrocarburi propus. Se recomandă ca, acolo unde este posibil, să se reducă suprafața de sol impermeabilizat prin înlocuirea cu materiale cu un grad mai mare sau mai mic de permeabilitate (tipuri de materiale: gazon, gazon cu pietriș, grilaje cu iarbă delimitate cu structuri din plastic și respectiv ciment, suprafețe legate cu apă, pavaje din beton permeabil și asfalt poros).

> ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: -- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile necesare funcționării. Extinderile necesare ale rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială. -- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. -- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii. -- Rețeaua LEA 20Kv existentă pe amplasament la momentul realizării PUZ este propusă pentru trecere în subteran, astfel încât amplasamentul PSI Giulești să fie degrevat de restricții de construire ale rețelelor electrice aeriene. -- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/ clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice). -- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest sens trebuie să se completeze documentația cu un studiu de coexistență în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre LEA 20 kV, obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă (clădiri, trafic rutier, parcuri, etc.) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobata prin Ord. ANRE nr. 239/2019). -- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele edilitare și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare. -- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 20.03.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Înaintea aprobării documentației prin HCL, se va face 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;
- Se vor îndeplini procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu privire la participarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite la procesul de elaborare al actelor normative și la procesul de luare a deciziilor.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2), lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea

respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 24 din 19.10.2023 emis de Primăria comunei Giulești.

Întocmit: Sorina-Ioana RADU

