



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE PROIECT

Ca urmare a notificării adresate de **DREDEAN IOAN-ADRIAN**, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, B-dul Traian, nr. 16, ap. 20, județul Maramureș, privind planul „**Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuințe individuale**”, propus a fi implementat în orașul Baia Sprie, localitatea Tăuții de Sus, str. Strugurilor, CF: 58918, 58919, 57835, 57834, 58044, 58215, 58101, 51246 și 50634 Baia Sprie, județul Maramureș, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 1537/12.02.2024 și completările ulterioare, în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de **09.04.2024**;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 *privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*;
- în conformitate cu următoarele acte de reglementare/puncte de vedere emise de alte autorități: *Notificarea nr. 9141/426/C din 30.08.2023 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș, Aviz de oportunitate nr. 17 din 05.07.2022, emis de eliberat de Municipiul Baia Mare*;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal - „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuințe individuale”, propus a fi implementat în orașul Baia Sprie, localitatea Tăuții de Sus, str. Strugurilor, CF: 58918, 58919, 57835, 57834, 58044, 58215, 58101, 51246 și 50634 Baia Sprie, județul Maramureș, inițiator: DREDEAN IOAN-ADRIAN, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, B-dul Traian, nr. 16, ap. 20, județul Maramureș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Zona ce face obiectul prezentului PUZ a fost introdusă în intravilan prin Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 151/2011.

Dredean Ioan Adrian, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 58918, din localitatea Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie, cu suprafața de 34.507 mp, intenționează parcelarea imobilului 58918 în loturi pretabile pentru construire de locuințe individuale. Pentru reglementarea corespunzătoare a zonei din punct de vedere urbanistic, precum și la solicitarea Primăriei Orașului Baia Sprie, se inițiază prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuințe individuale.

Având în vedere configurația parcelei cu nr. cad. 58918 și pentru a obține o reglementare unitară a zonei, în cadrul prezentului PUZ se propune reglementarea unei zone mai mari, mai precis a nouă imobile, delimitate la est de strada Viilor și la vest de strada Strugurilor, suprafața totală a zonei reglementate prin prezentul PUZ fiind de 43.742 mp.

Cele 9 imobile care fac obiectul prezentului PUZ se află în proprietate privată a persoanelor fizice:

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Proprietar	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
1	58918	DREDEAN IOAN ADRIAN	fâneată	34.507
2	58044	MARIAN VIOREL VASILE ȘI MARIAN MAGDALENA-LIA	fâneată	1.350
3	58919	ARDELEAN DAN SORIN	fâneată	1.613
4	58101	SCHULLER ALEXANDRU GEORGEL ȘI SHULLER ADELINA FLORENTINA	fâneată	1.100
5	51246	BARBARIE ELENA ȘI BARBARIE SERGIU	curți construcții, fâneată	1.260
6	58125	POP IOAN ADRIAN	fâneată	750
7	57835	SZABO MIHAI ROBERT	fâneată	1.000
8	57834	ANDREICA ZSOLT ȘI ANDREICA ANAMARIA ANDREEA	fâneată	1.000
9	50634	BORCA VASILE CRISTEL ȘI BORCA NOEMI	fâneată	1.162
TOTAL				43.742

Zona studiată este situată în partea de nord a localității Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie. Zona este alcătuită din nouă imobile, delimitate la est de strada Viilor și la vest de strada Strugurilor. Din cele două străzi amintite anterior se face accesul la zona studiată.

Zona studiată se învecinează cu:

- la Nord: proprietăți private, limita intravilanului existent
- la Vest: proprietate publică, strada Strugurilor
- la Est: proprietate publică, strada Viilor
- la Sud: proprietăți private

Amplasamentul nu este traversat de cursuri de apă permanente, însă, în perioade cu precipitații bogate, se formează torenți, cursuri de apă temporare, în zona de vale.

Terenul nu se suprapune cu zone de risc natural și nici cu arii naturale sau construite protejate.

Zona studiată se află la cca. 5 km față de centrul Municipiului Baia Mare, respectiv la cca. 5 km față de centrul orașului Baia Sprie.

Accesul la zona studiată se face din DN 18, pe strada Viilor, respectiv pe strada Strugurilor.

Categoria de folosință a terenurilor este de curți-construcții și fânețe.

Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la modalitățile de parcelare și de mobilare a terenurilor, într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

Pe planșa de reglementări urbanistice se prezintă o parcelare orientativă propusă. Conform acesteia, vor rezulta cca. 25 de loturi în interiorul zonei reglementate. Rețeaua stradală nou propusă și propunerile referitoare la echiparea edilitară au caracter obligatoriu. Proprietarii vor avea libertatea de a parcela în funcție de solicitările cumpărătorilor, cu condiția respectării reglementărilor minimale, respectiv:

Front la stradă de minim 14 m pentru o parcelă.

Adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț, unde se acceptă ca frontul minim la stradă să fie de 12m, iar frontul să fie mai mare decât adâncimea)

Suprafața minimă a unei parcele să fie de 700 mp.

Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este:

- UTR L1b: Zona pentru locuințe individuale
- UTR L1bT: Zonă de construcții și amenajări de agrement pe terenuri cu pantă ridicată
- UTR Cc: Zonă pentru circulații carosabile

Se propune respectarea indicatorilor urbanistici maximali propuși prin PUG: POT max = 30%, CUT max 0,7, regim de înălțime maxim admis S/D+P+1+M.

Pe terenurile cu pantă înaltă se vor putea realiza doar construcții și amenajări pentru petrecerea timpului liber, conform Regulamentului Local de Urbanism, iar POT maxim va fi de 10%, CUT max va fi de 0,1 și regimul de înălțime al clădirilor nu va depăși S/D+P.

Indicatorii urbanistici

Utilizările admise în zonă sunt de:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, etc.;
- funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii, cabinete individuale, etc.;
- echipamente tehnico-edilitare;
- alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

Utilizări admise cu condiționări:

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS;
- se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp AD;

Utilizări interzise:

- orice alte funcțiuni
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

1. pentru parcele cu front la strada cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m:

- suprafața minimă a parcelei = 350 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

2. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m:

- suprafața minimă a parcelei = 500 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri
- pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de cel puțin 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612) față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite.
- pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612).

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Regim de înălțime maxim admis: P+ 1 +M.

POT max = 30%

CUT max 0,7

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Conform Certificatului de urbanism nr. 263 din 10.10.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 5/13.04.2023, imobilele se află în intravilanul localității Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie, județul Maramureș, fiind încadrate conform PUG aprobat prin HCL 151/2011 și HCL 131/2021, în subzona funcțională L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite.

• Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 151/2011;

- Plan Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, în curs de actualizare și studiile de fundamentare aferente

- Strategia de dezvoltare durabilă a Orașului Baia Sprie

- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă a Orașului Baia Sprie

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin plan se soluționează:

- stabilirea regimului maxim de înălțime admis;

- stabilirea retragerilor viitoarelor clădiri față de limitele de proprietate;

- asigurarea accesului și circulațiilor auto și pietonale;

- asigurarea utilităților.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

- colectarea și epurarea apelor uzate,

- colectarea și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor,

- asigurarea spațiilor verzi și plantate conform normelor urbanistice și de mediu,

Măsurile prevăzute pentru eliminarea și/sau diminuarea efectelor planului asupra factorilor de mediu sunt următoarele,

- racordarea la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă,

- amenajarea spațiilor verzi și alocarea suprafețelor necesare, conform funcționalităților propuse.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

- oportunitatea amenajării spațiului urban rezultă din strategia de dezvoltare durabilă, în care au fost identificate și direcțiile de dezvoltare urbană;

- prin implementarea planului sunt respectate obiectivele de mediu stabilite prin planurile urbanistice superioare și planurile de amenajare a teritoriului.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

- prin măsurile propuse nu apar efecte permanente asupra mediului.

b) natura cumulativă a efectelor:

- natura cumulativă a efectelor, asupra factorilor de mediu, este determinată în mod direct de creșterea numărului de locuitori în zonă și de consecințele acestei creșteri (nivelul de zgomot ambiental, creșterea suprafețelor construite, cantitățile de deșeuri generate).

c) natura trans frontieră a efectelor:

- obiectivul este situat la distanță mare față de granițele țării;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

- conform *Notificării nr. 2172/137/C din 13.03.2024 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș*, planul este în concordanță cu normele de igienă și sănătate publică;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate;

- efectele planului sunt reduse, se limitează doar la terenul studiat și vecinătățile limitrofe, în condițiile în care sunt implementate măsurile de minimizare a poluării planificate pentru această etapă;

- prin organizarea mai bună a circulației carosabile și a spațiilor de parcare aferente acestei circulații, se vor reduce emisiile de noxe provenite din traficul auto;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

- terenul studiat nu are caracteristici speciale și nu este în arii natural protejate;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

- prin implementarea planului nu se vor depăși limitele de calitate a mediului,

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți pentru aceste subzone,

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;

- prin amenajarea propusă, efectul asupra peisajului va fi unul pozitiv, din punct de vedere sanitar, urbanistic și de protecție a mediului;

Emiterea deciziei s-a făcut avându-se în vedere:

✓ Obiectivele de mediu relevante pentru plan,

✓ Prevederile H.G.nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

✓ Opiniile instituțiilor publice competente și cu responsabilități specifice în domeniul protecției mediului, participante la procedură.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

➤ sunt prevăzute măsuri pentru minimizarea impactului asupra mediului,

➤ planul nu prezintă risc pentru sănătatea populației,

➤ planul propune modificări fără impact semnificativ advers asupra mediului, față de planul urbanistic general aprobat anterior.

Obligațiile titularului:

➤ respectarea legislației de mediu în vigoare,

➤ respectarea condițiilor impuse în actele emise de instituțiile publice competente și cu responsabilități specifice în domeniul protecției mediului, participante la procedură,

➤ elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Documentația conține:

- Notificare, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 1537/12.02.2024 și completările ulterioare;

- Memoriu General, Regulamentul Local de Urbanism și planșele desenate, elaborate de S.C. STRATEGII URBANE S.R.L. și S.C. "ATELIER IF" S.R.L.;

- Certificatului de urbanism nr. 263 din 10.10.2022 și Avizul de oportunitate nr. 5/13.04.2023, emise de Primăria Baia Sprie;

- Notificarea nr. 2172/137/C din 13.03.2024 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș;

- Aviz de amplasare în parcelă nr. 353/24/SU-MM din 02.04.2024, emis de ISU Maramureș;

- Aviz de gospodărire a apelor nr. 21 - MM din 13.03.2024, emis de SGA Maramureș;

- Dovada achitării tarifului emiterii deciziei etapei de încadrare;

- Corespondența purtată între APM Maramureș și titular;

- Dovada informării publicului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

În procedura de emiterie a deciziei s-a asigurat informarea publicului prin anunțuri în mass-media scrisă și electronică astfel:

- anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004, în ziarul *Graiul Maramureșului* din data de **11.04.2024** și **14.02.2024**;
- anunț public privind solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, afișat pe pagina de internet a APM Maramureș din data de **14.02.2024**.
- anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul *Graiul Maramureșului* din data de **11.04.2024**;
- anunț public privind decizia etapei de încadrare, afișat pe pagina de internet a APM Maramureș din data de **15.04.2024**.

Nu au existat comentarii/contestații din partea publicului interesat/afectat, pe parcursul procedurii de reglementare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului.

Nerespectarea condițiilor prezentei decizii constituie contravenție și se pedepsește, conform prevederilor legale în vigoare.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Director Executiv,
dr. ing. Emilia TALPOȘ

Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații,
Daniel NICULA

Consilier Serv. Avize, Acorduri, Autorizații,
Gabriela Mirela CRISTE