



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 936 din 05.05.2022

Ca urmare a notificării adresate de **SC KAUFLAND ROMANIA SCS** cu sediul în **municipiul București, Sector 2, str. Barbu Văcărescu nr. 120-144**, privind „**Plan Urbanistic de Detaliu - Demolare construcții existente și construire hipermarket Kaufland și a unei construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, bariere acces auto**”, propus a fi amplasat în **județul Maramureș, oraș Baia Sprie, str. Câmpului nr. 3, jud. Maramureș**, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 2290 din 23.02.2022 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;
- 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 **29.03.2022**;
- 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;
- ca urmare a Notificării de la Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș cu nr. 24001/639/C din 06.12.2021, Aviz nr. 1963 din 13.12.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș, Aviz de gospodărire a apelor nr. 70-MM/23.12.2021 emis de SGA Maramureș;

Pag. 1 din 6



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

430073 BAI A MARE, strada Iza nr. 1A, județ MARAMUREȘ

E-mail: office@apmmm.anpm.ro; Tel.: 0262-276.304; Fax: 0262-275.222; <http://apmmm.anpm.ro>;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

➤ în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

„Plan Urbanistic de Detaliu - Demolare construcții existente și construire hipermarket Kaufland și a unei construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, bariere acces auto”, propus a fi amplasat în județul Maramureș, oraș Baia Sprie, str. Câmpului nr. 3, jud. Maramureș, inițiator: KAUF LAND ROMANIA SCS cu sediul în municipiul București, Sector 2, str. Barbu Văcărescu nr. 120-144, 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.

Conform Certificatului de urbanism nr. 243 din 21.07.2021 emis de Primăria orașului Baia Sprie, terenul este situat în intravilanul localității Baia Sprie. Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. nr. 19/2009, aprobat prin H.C.J. Maramureș nr. 3/20.09.2011 și H.C.L. Baia Sprie nr. 151/2011 și a fost încadrat în subzona "UTR IS2 - Unități comerciale și servicii" având regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E+M.

Imobilele studiate se află în intravilan, în proprietate privată, după cum urmează:

- Parcela de teren identificată sub **nr. cad. 56278**, în suprafață de 360 mp, este în proprietatea S.C. TIF COM S.R.L. (cf. extras CF nr. 56278 Baia Sprie), cu înscrierea antecontractului de vânzare cumpărare aut. Nr. 2646 din 25.06.2021 emis de notar public Mureșan Claudiu Augustin și cu împuternicire prin procură specială aut. nr. 2648 din 25.06.2021 pentru S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S. pentru efectuarea demersurilor necesare etapelor de proiectare, avizare, autorizare precum și altor documentații tehnice și lucrări menționate.

În prezent pe parcela identificată sub **Nr. Cad 56278** există o clădire-poartă în regim P+1E, cu următoarele caracteristici:

- Suprafață parcelă: 360 mp;
- Suprafață construită la sol: 143 mp;
- Suprafață construită desfășurată: aprox. 285 mp;
- Parcela de teren identificată sub nr. cad. 58097, în suprafață de 16510 mp, este în proprietatea S.C. RETAIL ESTATES ROM S.R.L. (cf. extras CF nr. 58097 Baia Sprie), cu înscrierea antecontractului de vânzare cumpărare aut. Nr. 2645 din 25.06.2021 emis de notar public Mureșan Claudiu Augustin și cu împuternicire prin procură specială aut. nr. 2647 din 25.06.2021 pentru S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S. pentru efectuarea demersurilor necesare etapelor de proiectare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

430073 BAI A MARE, strada Iza nr. 1A, județ MARAMUREȘ

E-mail: office@apmmm.anpm.ro; Tel.: 0262-276.304; Fax: 0262-275.222; <http://apmmm.anpm.ro>;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

avizare, autorizare precum și altor documentații tehnice și lucrări menționate. Asupra imobilului nr. cad. 58097 este înscris un drept de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 57551 înscris în CF 57551 Baia Sprie.

În prezent, pe parcela identificată sub **nr. cad 58097** există trei corpuri de clădire, cu următoarele caracteristici:

- **Corp C1** – construcție administrativă – sediu administrativ;
- Suprafață construită la sol: 209 mp;
- Suprafață construită desfășurată: aprox. 418 mp;
- Regim de înălțime: P+1E;
- **Corp C2** – construcție industrială – atelier mecanic 1;
- Suprafață construită la sol: 942 mp;
- Suprafață construită desfășurată: 942 mp;
- Regim de înălțime: P;
- **Corp C3** – construcție administrativă și social culturală – hală tapițerie;
- Suprafață construită la sol: 591 mp;
- Suprafață construită desfășurată: 591 mp;
- Regim de înălțime: P;

Ambele terenuri au provenit din dezmembrarea succesivă a nr. cad. 50814 din CF 50814 Baia Sprie sistată, care face obiectul litigiului din Dosarul nr. 16172/182/2019 deschis la Judecătoria Baia Mare.

Scopul PUD-ului este elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare și construire.

Utilități existente în zonă:

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei existente de apă ce deservește localitatea. Canalizarea se va rezolva prin racordarea la rețeaua publică. Obiectivul se va racorda la rețeaua publică de energie electrică.

Obiective propuse:

Se propune demolarea construcțiilor existente și construirea unui hipermarket "Kaufland" și a unor construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, bariere acces auto.

Vor fi reconfigurate accesesele auto și pietonale pe amplasament în concordanță cu soluția de modernizare a intersecției străzii Câmpului cu drumul de legătură al str. Magnoliei (C.F. 56310), descrisă mai jos.

În vederea stabilirii regimului de aliniere a construcțiilor de pe frontul nordic al proprietății s-au luat în considerare păstrarea alinierii construcției comerciale edificată în vecinătatea nord-estică.



Pentru toate celelalte retrageri față de limitele de proprietate se va respecta regulamentul PUG Baia Sprie.

Prin investiția propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheșat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate din punct de vedere funcțional și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare. Ținând cont de aceste criterii, suprafața construită cumulată a corpurilor de clădire va fi de 5.050 mp, iar suprafața de parcelă amenajată pentru spații verzi, parcuri, circulații auto și pietonale este de 11.800 mp.

Coeficienții urbanistici rezultați, raportați la suma parcelelor componente ale proprietății, sunt următorii:

- P.O.T. – 30,00 %;
- C.U.T. – 0,35;

Construcția propusă se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând POT-ul max.admis, CUT-ul max. admis, respectiv regimul de înălțime.

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

Zonificarea funcțională propusă – respectă planul de urbanism generat aprobat;

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

Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, prezentul PUD contribuie la ocuparea judicioasă a terenului studiat .

- alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă a localității;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua existentă a localității;
- alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă ;

prin plan se soluționează:

- modul de ocupare și utilizare a terenului,
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor,
- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele învecinate,
- circulația pietonală și carosabilă, va fi corelată cu traficul din zonă și în relație cu zonele învecinate - accesul pietonale și auto, parcaje,
- echiparea edilitară.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

- 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 existente în zonă,
- realizarea de platforme betonate pentru căi de acces auto și pietonal, dimensionate corespunzător,
- 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 a localității.

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 deșuri generate).

c) natura transfrontieră 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 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă pentru acest plan 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 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 HG 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.

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

În procedura de emitere 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 22.02.2022 și 25.02.2022;
- anunț public privind decizia etapei de încadrare, afișat pe pagina de internet a APM Maramureș din data de 30.03.2022,
- anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul Graiul Maramureșului din data de 13.04.2022.

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.

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

Director Executiv
dr. ing. Emilia TALPOS



Avizat: Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații, Mirela PETRENCIUC



Consilier Avize, Acorduri, Autorizații, Mihail-Gavril FĂT



Pag. 6 din 6



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

430073 BAI A MARE, strada Iza nr. 1A, județ MARAMUREȘ

E-mail: office@apmmm.anpm.ro; Tel.: 0262-276.304; Fax: 0262-275.222; <http://apmmm.anpm.ro>;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679