



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Ca urmare a notificării adresate de THEISZ PETRU, THEISZ RUDOLF, THEISZ ECATERINA MONICA, THEISZ ARNOLD, cu domiciliul în municipiul Oradea, , județul Bihor, privind planul **”Întocmirea documentației de urbanism PUZ - pentru parcelare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Palota, nr. Cad. 6628, județul Bihor”**, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Palota, nr. Cad. 6628, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 10287 din 12.06.2023, respectiv a completărilor cu nr. 10656 din data de 10.06.2024 și cu nr. ... din ....06.2024, 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 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

#### **Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:**

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 11.06.2024, organizată la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

**decide că:**

**Planul ”Întocmirea documentației de urbanism PUZ - pentru parcelare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Palota, nr. Cad. 6628, județul Bihor”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Palota, nr. Cad. 6628, județul Bihor, titular: THEISZ PETRU, THEISZ RUDOLF, THEISZ ECATERINA MONICA, THEISZ ARNOLD, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

**I. 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;

Obiectul prezentului P.U.Z. este reglementarea terenului studiat în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare;

Se propune parcelarea terenului în 24 de loturi, din care 20 +1 pentru locuire, 1 lot pentru drum public și 2 loturi pentru spațiu verde.

Prin PUZ se propune:

- Reglementarea parcelelor propuse.
- Extindere a rețelelor de utilități din zona studiată.
- lotul nr. 23 va fi reglementat în cadrul unui PUZ viitor ce va studia terenul situat în sudul prezentului amplasament.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- accesul la loturile noi propuse.
- rețelele de drumuri și profilele transversale ale acestora.
- aliniamente propuse.
- regimul de înălțime maxim și retragerile clădirilor.
- gradul de ocupare al terenului
- circulația și regimul juridic al terenului și dezvoltarea infrastructurii edilitare

P.U.Z.-ul are în vedere modificarea, parcelarea, corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sântandrei.

Terenul studiat este în proprietate privată a persoanelor fizice (THEISZ PETRU, THEISZ RUDOLF, THEISZ ECATERINA MONICA, THEISZ ARNOLD), conform Certificatului de urbanism nr. 808 din data de 10.10.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei, respectiv a extrasului de Carte Funciară 6628 Sântandrei din data de 09.06.2023.

Suprafața totală a terenului este de 16.500 mp,

Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Palota, com. Santandrei, județul Bihor, în partea estică a localității. Ca vecinătăți terenul studiat este delimitat la sud și est de proprietăți private, la vest de proprietate private și drum public aflat în proprietatea comunei Santandrei iar la nord de Calea ferată Oradea-Cheresig care este nefuncțională în momentul de față.

Zona studiată se învecinează la:

Nord – calea ferată 312 Oradea - Cheresig.

Vest – drum public de acces și proprietate private (locuințe pentru tineri).

Est – proprietate private.

Sud – proprietati private.

**Distanta pana la unitatile producatoare de discomfort este dupa cum urmeaza:**

- Stație de preparare mixturi asfaltice: 15.30m;
  - Depozit cereale Patrol Service: 105m;
  - Depozit cereale Mark Agroprest: 248m;
  - FNC Nutrientul: 494m.
- Accesul in zona se realizează din drumul public de acces identificat cu nr. CAD 60933.

Distanta pana la cea mai apropiata zona destinata productiei, depozitarii sau serviciilor poluante este de 15.30m in directie nord-n-v.

Accesul in zona se realizează din drumul public de acces identificat cu nr. CAD 60933.

**Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Santandrei:**

În conformitate cu prevederile PUG Santandrei și CU nr. 808 din 10.10.2022 terenul este situat în intravilanul localitatii Palota, com. Santandrei.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

**Funcțiunea existenta:** zona cu funcțiune predominanta de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporara de construire pana la intocmire de P.U.Z. sau P.U.D.

**Funcțiunea propusa:** L.M. - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar cu caracter rural.

**Utilizari admise in zona:**

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonate, amenajari exterioare.

**Utilizari admise cu conditionari:**

**Locuințe semicolective** cu maxim 2 unități locative pentru terenuri cu suprafata mai mare de 650m<sup>2</sup>.

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;

- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

#### **Activități agricole**

- (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică
- (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

#### **Sevicii profesionale sau manufacturiere, mică producție**, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

#### **Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere;
- (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (c) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (d) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonare funcționale propuse în Planul Urbanistic General al com. Santandrei aflat în curs de avizare și aprobare.

#### **Utilizări interzise:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Accesul la parcelele nou create se va realiza din drumul public de acces identificat cu nr. CAD 60933, respectiv din drumul public nou propus (lot 24).

Profilul transversal al drumului public este constituit la 14.00 m iar cel pentru drumul nou propus între parcele va fi de 12.00m.

Parcarea va fi asigurată în interiorul fiecărui lot nou creat.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Suprafața Construită mai mică de 100 m<sup>2</sup> se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Suprafața Construită mai mare de 100 m<sup>2</sup> se va asigura minim 2 locuri de parcare.

Pentru situatiile in care se vor regasi si functiuni complementare locuirii se va adauga inca 1 loc de parcare

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 4.00 m, retrageri laterale de min. 3.00m si conform cod civil pe latura opusa si retragerea spate de minim 3.00 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Terenul studiat se afla in zona de protectie si sigurnata a CFR intre KM 5+456m si KM 5+540m a liniei 312.

### Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici :

REGIM TEHNIC PROPUȘ	
- suprafata min. lot	545 m <sup>2</sup>
- front la strada: minim	15.00 m
- latime drum	12.00 m
- retragere aliniament	minim 4.00 m
- retrageri laterale	min. 3.00 m pe o latura si conform cod civil pe latura opusa
- retrageri posterioare	minim 3.00 m
- regim de inaltime	max. S(D)+P+1E(M)
- H. max. streasina	10.50 m
- H. max. coama / atic plin	12.00 m
- spatii verzi	min. 20% din s. parcela
- loc parcare	min. 1 loc / unitate locativa
- POT max.	35%
- CUT max.	0.9

### FUNCTIUNI

Funcțiunea propusa: locuinte individuale pe parcela.

### INDICI MAXIMALI ADMISII

**P.O.T. max. admis = 35% pentru locuinte.**

**C.U.T. max. admis = 0.9 pentru locuinte.**

**P.O.T. max. admis = 40% pentru locuinte cu functiuni complementare.**

**C.U.T. max. admis = 1 cu functiuni complementare.**

### REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Suprafata totala teren studiat: 16500 m<sup>2</sup>

Retragere aliniament stradal: minim 4.00 m.

Retragere posterioara: minim 3.00 m, cu exceptia anexelor care se vor amplasa cu respectarea codului civil si a prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat.

Retrageri laterale: minim 3.00 m pe o latura si conform cod civil, cu respectarea prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat pe latura opusa.

Regim de inaltime: maxim S(D)+P+1E(M)

H maxim streasina – 10.50 m

H maxim coama / atic plin – 12.00 m

Spatii verzi: min. 20 % din suprafata parcelei.

Minim 1 loc de parcare / unitate locativa pentru constructii cu suprafata construita mai mica de 100m<sup>2</sup>.

Minim 2 locuri de parcare / unitate locativa pentru constructii cu suprafata construita mai mare de 100m<sup>2</sup>.

Pentru parcelele constructii cu functiuni complementare se mai adauga 1 loc de parcare.

H maxim imprejmuire teren: 2.5 m

### **Utilitățile:**

Se propune extinderea rețelilor pe drumul public astfel încât toate parcelele să poată fi racordate la utilitățile necesare. Extinderea utilităților până la nivelul parcelelor și realizarea drumului propus se vor realiza pe chetuiala inițiatorilor PUZ-ului: energie electrică și rețeaua pentru iluminat public pe stâlpi, rețea de apă și canalizare centralizată, gaze naturale și drumuri balastate (decaparea stratului vegetal, așternere straturi de balast + piatră spartă și cilindare). Drumurile vor deveni publice prin cedarea acestora către domeniul public, numai după realizarea rețelilor sus-menționate și rebalastarea drumurilor.

Zona studiată este alcătuită dintr-o parcelă în proprietate privată, în intravilanului loc. Palota, cu acces la drum public. Astfel ca se propune extinderea rețelilor pe drumurile noi propuse, pentru bransarea fiecărei parcele. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: bransare la rețeaua comunei.
- canalizare: se va executa prin record la rețeaua stradală.
- alimentarea cu energie electrică se va face cu bransamente la linia de joasă tensiune existentă.

### **ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE**

Apa potabilă se va obține prin racordarea fiecărei parcele la rețeaua de apă potabilă a comunei.

Canalizarea apelor uzate se va executa prin record la rezervoarul vidanjabil propus pe fiecare parcelă până la extinderea rețelei de canalizare a comunei.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

Încălzirea se va prin centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale.

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor nou propuse se va realiza prin record la rețeaua stradală existentă.

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise și conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus și deversate în canalul existent;

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată, pe bază de contract. Se va respecta legislația în vigoare.

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

Folosința actuală a terenului este arabil în intravilanul satului Palota, conform Certificatului de urbanism nr. 808 din data de 10.10.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei,.

Terenul identificat cu nr. cad. 6628, este situat în intravilanul localității Palota conform PUG, în subzona funcțională UTR 1, zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ. Terenul se află în extremitatea de nord-est a localității Palota și este mărginit în partea de nord de calea ferată nefuncțională Oradea - Cheresig, iar la vest se învecinează cu zona de locuințe pentru tineri.

Condiționări primare :

- drumul propus pentru accesul la parcele cu lățimea de minim 12 m cu case pe ambele părți și respective 9 m, pentru parcele pe o singură parte, corelarea cu PUZ-urile învecinate

- rezolvarea accesului la parcele propuse prin prelungirea drumurilor existente/propuse în vecinătate

- se va avea în vedere amplasarea zonei pentru obiective de utilitate publică (spații verzi, locuri de joacă, etc.) cu suprafața de minim 5% din suprafața totală a terenului propus pentru parcelare.

Regulamentul PUG-ului existent reglementează parcela minimă pentru construirea unei case unifamiliale la 500 mp, frontul la stradă între 15 m și 25 m, POT maxim 35%, regimul de înălțime maxim S+P+1E(M).

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

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

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

*c) natura transfrontieră a efectelor;* - Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);* Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 237/II.A/28.05.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **PUZ - Parcelare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare**, amplasament localitatea Palota, nr. cad. 6628, județul Bihor, aparținând de **THEISZ PETRU, THEISZ RUDOLF, THEISZ ECATERINA MONICA, THEISZ ARNOLD**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare ( implicit prin respectarea Condițiilor și recomandărilor formulate în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației)

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

Planul se implementează în intravilanul localității Palota, nr. Cad. 6628, pe o suprafață totală de teren de **16.500 mp**, conform Certificatului de urbanism nr. 808 din data de 10.10.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

Terenul luat în discuție se află în Amenajarea Canal Colector mal stâng Inand - cod amenajare 61, desecare cu evacuare gravitațională, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de IF Bihor.

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* - Nu este cazul.

*(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;* - Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

*(iii) folosirea terenului în mod intensiv;* - Nu este cazul.

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

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

**Obligațiile titularului:**

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- ✓ Respectarea **OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ Respectarea Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 808 din data de 10.10.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.
- ✓ Respectarea avizului tehnic ANIF pentru PUZ nr. 162 din data de 12.07.2023, emis de ANIF - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Bihor.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul **”Jurnal Bihorean”** din zilele de **12.06.2023 și 15.06.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor în data de **11.06.2024** împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul **”Jurnal Bihorean”** din data de **..06.2024**.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor.



***Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.***

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.

**Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.**

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

**Director executiv,  
Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
Timea **MARE**

Întocmit  
**MAGYAR Brigita**