



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. _____ din _____

Ca urmare a notificării adresate de **TORJOC ADRIAN - SABIN**, cu domiciliul în municipiul Brașov, str. Ștefan Baci, nr. 3, județul Brașov, privind planul **"Întocmirea documentației de urbanism PUZ pentru - lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr. cad. 969, 953, județul Bihor"**, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, nr. cad. 969, 953, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 9750 din 27.05.2024, respectiv a completărilor cu nr. ... din06.2024, 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 - lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr. cad. 969, 953, județul Bihor"**, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, nr. cad. 969, 953, județul Bihor, titular: **TORJOC ADRIAN - SABIN**, 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 acesteia;

Se solicita ca terenul studiat cu nr.cad. 969; 953, in suprafata totala de 4733 mp sa fie parcat in vederea amplasarii unui numar de 7/3 loturi pentru locuinte si functiuni complementare si 1 lot destinat pentru strada privata nou formata; fiecare dintre cele 7/3 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul privata nou format cu profil de 6.00 m, cu fronturi si suprafete variabile.

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- imaginea spatiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relatie cu zonele adiacente;
- conditiile tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus , C.U.T, propus si Regimul maxim de inaltime admis pentru noile constructii;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilitati, capacitati si trasee care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutiile impuse de aceste trasee.

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 (TORJOC ADRIAN - SABIN), conform Certificatului de urbanism nr. 760 din data de 05.12.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei, respectiv a extrasului de Carte Funciară 969, 953 Sântandrei din data de 28.11.2023.

Suprafața totală a terenurilor este de 4733 mp, fiind compusă din terenul cu nr. cad. 969 cu suprafața de 4100 mp și din terenul cu nr. cad. 953 cu suprafața de 633 mp.

Parcela de teren este situata in intravilanul localitatii SANTANDREI, nr. cad. 969; 953, jud. Bihor. Categoria de folosinta arabil, Terenul luat in studiu se afla in partea de Nord- Vest a localitatii Palota.????

Terenul se invecineaza: la Nord si Sud cu drumuri publice si la Est si Vest cu locuinte familiale.

Accesul - se realizeaza din drumul comunal, prin drumul public: Strada Abatorului, fiind in prezent drum nemodernizat

Datorita acestui fapt, **se impun masuri de cedare de teren pentru formarea strazii de acces.**

Distanța până la unitățile producătoare de discomfort este după cum urmează:

- Stație de preparare mixtură asfaltice;;
- Depozit cereale Patrol Service: m;
- Depozit cereale Mark Agroprest: m;
- FNC Nutrientul: m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă destinată producției, depozitării sau serviciilor poluante este dem in directie nord-n-v.

Suprafata teren actuala = 4733 mp;
fiind orientat Est-Vest avand accesul prin intermediul drumului existent modernizat

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

Terenurile luate in studiu se afla in **extravilanul** localitatii Santandrei conform P.U.G.-ului avizat in 2006 in vecinatatea UTR 2- L3, zona cu functiune predominanta de locuire, posibil cu functiuni complementare. Prin P.U.G. se prevad urmatoarele:

-schimbare de destinatie pentru locuinte cu functiuni complementare.

Functiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spatii verzi amenajate, scuaruri de aliniament si gazon;
- accese pietonale si carosabile, parcare, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant, cercetare, turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea animalelor;
- unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune formarea unui nou drum publiccu profil transversal de 9.00m pentru accesul la parcele, conform planselor.

Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici :

Zona studiata este situata in vecinatatea U.T.R.3 a localitatii Santandrei. Accesul la terenurile aflate in studiu se face prin strada privata cu profil transversal de 9,00m din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 8 LOTURI de teren nou propuse astfel, 7 loturi propuse pentru locuinte posibil cu functiuni complementare si 1 LOT NECESAR FORMARII DUMULUI PRIVAT PROPUS (profil 9,00m);

• Forma in plan a celor **7 parcele nou propuse** este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou formata in regim de drum publiccu profil transversal de **9,00m;**

Retrageri: strada min. 4,00m la LOTURILE 4, 5 si 7 si min. 9,00m la LOTURILE 1, 2, 3 si 6; spate min. 3.00m la LOTURILE 4 si 5, min. 4,00m la LOTUL 7 si min. 9,00m

la LOTURILE 1,2,3 si 6; laterale: min. 3,00m pe o latura la LOTURILE 1 si 2, min. 3,00m pe ambele parti pentru lotul 7, cu respectare cod civil pentru LOTURILE 3 si 6.

- Suprafetele loturilor propuse au o suprafata cuprinsa intre 500,00mp-875,00mp;
- Suprafata totala aferenta formarii drumurilor privat cu profil transversal de 9,00m = 270,00mp (LOT8);
- Frontul minim este 9.00m (LOT3-LOT6);
- Frontul maxim este 21.09m, (LOT 7);

Zona de locuinte (de la lotul 1 pana la lotul 7):

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

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

- **Regimul maxim de inaltime propus este S(D)+P+1E(M/Er)**
- **Conditii generale propuse, sunt de locuinte individuale posibil cu functiuni complementare;**

Zona de locuinte

- **P.O.T. Maxim propus: = 35,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 0.90**

Zona de locuinte cu functiuni complementare

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**
- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

● **Amplasara anexelor gospodaresti** este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

● **Functiuni complemenatre locurii cu conditionari-** amplasara anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

● Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si fnctiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

● Inaltime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) si 2,00 m maxim la strada (transparent)

● **Amplasara anexelor gospodaresti** este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcal spre mejdie hmax calcam =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietatea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

Conditii specifice impuse- plantari arbori sau spatii verzi minim 5% din suprafata lotului;

BILANT TERITORIAL PROPOS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	4733,00	0.473
	Din care: - LOT 1	869,00	0,08
	- LOT 2	875,00	0,08
	- LOT 3	543,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	543,00	0,05
	- LOT 7	632,00	0,06
	- LOT 8 (STRADA NOU PROPUSA)	270,00	0,02
	TOTAL TEREN STUDIAT	4733,00	0.473

In acest P.U.Z. se are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

- amenajarea și îngrijirea plantatiilor verzi în proporție de minim 5%;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;
- obligarea proprietarilor de parcele ca la fiecare 150,00 mp. de parcela sa corespunda un pom plantat, pentru a ridica valoarea peisagistica a zonei.
- Retelele edilitare energia electrica, apa-canal și gazul, se vor finaliza în viitorul apropiat pe strazile de acces din zona amplasamentului studiat, iar până la finalizarea constructiilor vor fi operabile și rețelele de utilitati în zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuintele urmand sa se poata bransa la utilitatile publice;
- De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate și liniste, necesara locuirii în bune conditii;

CONCLUZII:

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 7 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI 1 LOT DESTINAT DRUMULUI PROPUȘ CU PROFIL TRANSVERSAL DE 9,00m

Utilitățile:

Retelele stradale de utilitati publice exista în prezent pe strada învecinata.

Locuintele vor fi bransate la rețelele publice edilitare care vor fi operabile în zona studiată, fapt pentru care investitorul (beneficiarul), obliga sa asigure utilitatile pe strada,

Pe strada învecinata exista rețele publice (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa și canalizare), care urmeaza a fi extinse prin grija beneficiarului și în zona studiată până la finalizarea constructiilor de locuinte, urmand ca acestea sa se branseze la rețeaua publica finalizata;

Alimentare cu apa:

În zona studiată EXISTA ÎN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde în continuare pe strada până în dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

În zona studiată EXISTA ÎN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Deasemenea până la finalizarea constructiilor de locuinte și aceste rețele vor fi realizate;

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

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Sistemul de depozitare a deseurilor menajere va fi în euro-pubele din plastic pentru locuinte. Sistemul de colectare per ansamblu și periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul între doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

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 terenurilor este arabil în intravilanul localității, conform Certificatului de urbanism nr. 760 din data de 05.12.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei,.

Terenurile identificate cu nr. cad. 969 cu St= 4100 mp, respectiv cu nr. cad. 953 cu St= 633 mp, sunt situate în intravilanul localității conform PUG, în subzona funcțională UTR 4-L3, zonă cu funcțiune predominantă de locuire, posibil cu funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de documentații deurbanism de tip PUZ.

Terenurile propuse pentru PUZ au acces din drumul existent situat în partea de nord : str. Rături și respectiv din drumul existent în partea de sud : str. Arinului.

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);

Se va respecta legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul localității Sântandrei, nr. cad. 969, 953, pe o suprafață totală de teren de 4733 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 760 din data de 05.12.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

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 Ordinului 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. 760 din data de 05.12.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

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 **10.05.2024 și 16.05.2024**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor în data de **12.06.2024** 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**

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

Întocmit
MAGYAR Brigita