



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

---

**DRAFT DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE**

Nr. din .

Ca urmare a notificării adresate de **SMART HOME VISION SRL prin LENCAR HOREA CRISTIAN** cu sediul în comuna Sântandrei, sat Sântandrei, str Estului, nr. 1, județul Bihor, privind planul **P.U.Z. - LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, propus a fi realizat în com Paleu, satul Paleu, nr. cad. 61478, județul Bihor, înregistrată la APM Bihor cu nr. 12942 din 28.07.2022 și a completărilor cu nr. 5018 din 15.03.2023, 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, 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;
- Ordinul nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 07.09.2022, organizată la sediul APM Bihor,
- în urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în conformitate cu prevederile art. 5, al. 3 alin. 1 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;



- a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide că**

Planul **P.U.Z. - LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, propus a fi realizat în com. Paleu, satul Paleu, nr. cad. 61478, județul Bihor, titular **SMART HOME VISION SRL** prin **LENCAR HOREA CRISTIAN** cu sediul în comuna Sântandrei, sat Sântandrei, str. Estului, nr. 1, județul Bihor, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

**Motivul care a stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:**

**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;*

Planul propune: reglementarea în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora;

Utilizări admise locuire: locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);

Utilizări admise funcțiuni complementare: servicii cu acces public-de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism și sport.

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 Paleu.

***Vecinătăți:***

În vecinătățile terenului studiat s-au mai elaborat în ultima perioadă și alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementând amplasarea de locuințe unifamiliale sau cuplate, semi-colective sau colective, similar celui prezentat, conform planșei 1/U Plan de încadrare în zonă.

**Accesul** se realizează din drumurile existente, conform situației existente prezentate în planșa 2/U, fiind în prezente drumuri nemodernizate (nr. cad. 52306, 59426).

Datorită acestui fapt, se impun măsuri de cedare de teren pentru extinderea și modernizarea străzii de acces.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

## **Bilanț teritorial propus, conform Memoriului de prezentare depus la APM Bihor:**

Se propune ca terenul studiat cu nr. cad. 61478, în suprafața totală de 30441 mp să fie parcat în vederea amplasării unui număr de 36 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Parcela de teren este situată în intravilanul com. Paleu, nr. cad. 61478, jud. Bihor.

Categoria de folosință arabil și terenuri cu ape și ape cu stuf, ape stătătoare (HB).

- Forma în plan a celor 34 parcele nou propuse este simplă, de formă rectangulară, sau trapezoidală având fiecare acces independent la străzile formate în regim de drum public cu profil transversal de 9,00m;

- Retrageri față de străzile NOU PROPUSE vor fi de min. 6,00m;

- Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;

- Retragerile minime laterale conf. Cod civil pe o latură și min. 4,00m pe cealaltă latură;

- Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse între 700mp și 3505mp;

- Suprafața totală cedată formării drumului publice cu profil transversal de 9,00m = 4130mp (lot 35 și lot 36);

- Frontul minim este 14.21 m, (LOT 21);

- Frontul maxim este 45.75 m (LOT 34);

**ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (de la lotul 1 până la lotul 34):**

- Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)

- Condiții generale propuse, sunt de locuințe cu funcțiuni complementare;

- P.O.T. Maxim propus: = 30,00 %

- C.U.T. Maxim propus: = 0.90

**Amplasare anexe sau garaje:** este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă la streșina de +3,00m și cota maximă coama de +4,00m, iar în situația în care anexa are calcan spre mește H max. calcan = 3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de min. 6,00m de la aliniament pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

**Funcțiuni complementare** - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public- de proximitate și comerț, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respective funcțiuni de turism.

**Parcaj obligatoriu pe lot:** minimum un loc/1 locuință cu AC mai mică de 100mp și respectiv minimum 2 locuri de parcare, pentru o locuință cu AC mai mare de 100mp, iar dacă există și funcțiune complementară se mai adaugă minimum 1 loc de parcare pe teren.

- Înălțime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) și 2,00 m maxim la stradă (transparent)

- Condiții specifice impuse- plantări arbori sau spații verzi minim 10% din suprafața lotului;

### **Împrejmuiri:**

-Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

împrejmuirilor va fi de 2,00m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maxima de 2,00 m si vor fi transparente sau opace. Împrejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar daca se dorește împrejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

## BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	<b>30441,00</b>	<b>3,04</b>
	Din care: - LOT 1	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 2	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 3	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 4	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 5	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 6	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 7	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 8	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 9	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 10	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 11	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 12	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 13	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 14	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 15	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 16	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 17	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 18	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 19	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 20	<b>701,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 21	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 22	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 23	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 24	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 25	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 26	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 27	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 28	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 29	<b>705,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 30	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 31	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 32	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 33	<b>700,00</b>	<b>0,07</b>
	- LOT 34	<b>3505,00</b>	<b>0,35</b>
	- LOT 35 (drum propus)	<b>3863,00</b>	<b>0,07</b>



### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

	- LOT 36 (extindere strada nou propusa)	267,00	0,02
	TOTAL TEREN STUDIAT	30441,00	30,41

### Utilități:

- *Alimentarea cu apa* – In zona studiata EXISTA IN PREZENT rețea de alimentare cu apa menajera. Acestea se vor extinde in continuare pe strada pana in dreptul ultimei parcele.
- *Canalizarea:* In zona studiata NU EXISTA IN PREZENT rețea de canalizare menajera sau pluviala. Pentru fiecare lot se vor monta bazine vidanjabile ca soluție temporara pana la realizarea rețelei de canalizare in zona studiata;
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilita de către S.C. Electrica S.A.
- Pe străzile învecinate exista rețele publice (energie electrica si alimentare cu apa), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului si in zona studiata pana la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea sa se branșeze la rețeaua publica finalizata;
- Pentru realizarea bazinelor vidanjabile pentru canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversării in sol. Centralele termice individuale vor funcționa, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.
- Rețelele edilitare energia electrica, apa-canal si gazul, se vor finaliza in viitorul apropiat pe străzile de acces din zona amplasamentului studiat, iar pana la finalizarea construcțiilor vor fi operabile si rețelele de utilități in zona prin grija investitorului (beneficiarului), locuințele urmând sa se poată branșa la utilitățile publice;

### Gospodărirea deșeurilor:

- Sistemul de depozitare a deșeurilor menajere va fi in euro-pubele din plastic pentru locuințe. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubrității localității, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3-4 zile.

*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. 712 din 22.07.2022 emis de Consiliul Județean Bihor, terenurile luate in studiu se afla în intravilanul localității Paleu, în suprafață totală de 30441,0 mp, are categoria de folosință terenuri cu ape și ape cu stuf-ape stătătoare (HB) -1382,0mp, arabil 26465,0mp și ape stătătoare 2594,0mp. Conform P.U.G. Paleu este situate în UTR 3, zona de locuit L, subzona L3- locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime.

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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 nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

## **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;* - Nu este cazul.

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

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);* conform punctului de vedere exprimat în cadrul Comisiei de Analiză Tehnică de către DSP Bihor– nu necesită act de reglementare sanitară;

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

Planul se implementează în intravilanul comunei Paleu, cu suprafața zonei studiate de 30441,0 mp.

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

*(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 nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 , modificat și completat de Ord. nr. 994/2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 712 din 22.07.2022 emis de Consiliul Județean Bihor;

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

- ✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrare a planului publicate în data de 08.07.2022 și în 11.07.2022 în cotidianul Jurnal Bihorean;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul Jurnal Bihorean din data de 29.09.2022;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare, respectiv draftul deciziei publicate pe site-ul APM în data de 17.03.2023.

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

**Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a 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,  
Ing. Timea MARE**

**Întocmit S.A.A.A.:**  
Consilier Giulia NICA



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul Dacia nr. 25/A, Oradea, cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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