



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 17.03.2023

Ca urmare a notificării adresate de **GÂRZ - SABĂU TEODORA - IUNONA**, cu domiciliul în municipiul Oradea, județul Bihor, privind planul ”*Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru introducerea teren în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr. cad. 2817, județul Bihor*”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, nr. cad. 2817, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 2803 din data de 14.02.2023 și cu nr. 5281 din data de 17.03.2023, 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 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 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
 - Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agencia pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 15.03.2023, 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 ”**Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru introducerea terenului în intravilan și lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, localitatea Sântandrei, nr. cad. 2817, județul Bihor**”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, nr. cad. 2817, județul Bihor, titulari: **GÂRZ - SABĂU TEODORA - IUNONA**, **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 urbanistică în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestea;

Utilizări admise locuire:

A: 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 Sântandrei.

Terenul studiat este în proprietate privată (**GÂRZ - SABĂU TEODORA - IUNONA**), conform Certificatului de urbanism nr. 245 din data de 21.03.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei, respectiv a extrasului de Carte Funciară 2817 Sântandrei.

Suprafața totală a terenului este de **30.000 mp**,

Parcela de teren este situată în extravilanul localității SANTANDREI, nr. cad. 2817, jud. Bihor.

Categoria de folosință arabil,

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este în extravilanul localității Sântandrei.

Terenul luat în studiu se află în partea de Sud a localității Sântandrei.

Suprafața teren actuală = 30000mp;

fiind orientat Est-Vest având accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat

Terenurile se învecinează :

- la Nord cu terenuri arabile
- la Sud cu drumul existent și parcelări locuințe
- la Vest cu teren arabil în extravilan,
- la Est str. Plopului cu locuințe pe o singură parte.

Terenurile se află la o distanță de km de ferma de pui din zonă.

Distanța de la loturile pentru locuințe cu funcțiuni complementare până la viitoarea centură a Sântandreiului este de m.

Accesul se realizează din drumul existent.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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

CIRCULATIA

Intrucat profilul actual al strazii de acces nu este deja gata constituit in prezent **se impun masuri de cedare de teren** in acest scop.

Se **propune** ca terenul studiat cu nr.cad. 2817, in suprafata totala de 30000mp sa fie parcelat in vederea amplasarii unui numar de 44 loturi pentru locuinte si functiuni complementare, 4 loturi pentru extiderea si formarea strazilor cu profil de 12,00 m si 1 lot destinat pentru spatiu verde; fiecare dintre cele 44 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 m, cu fronturi si suprafete variabile, conform reglementari

Prin P.U.G. se prevăd următoarele:

Terenurile luate în studiu se află în extravilanul localității Sântandrei conform P.U.G.-ului avizat în 2006 în vecinătatea UTR 3, zonă de locuințe individuale sau colective cu caracter urban.

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spații verzi amenajate, scuaruri de aliniament și gazon;
- accese pietonale și carosabile, parcări, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuințe unifamiliale (individuale)** – clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- Servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, turism și sport.

Interdicții permanente:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, care prezintă riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
- funcțiuni care polarizează trafic intens;
- comerț sau prestări servicii în construcții provizorii;
- ferme și microferme pentru creșterea animalelor;
- unități de producție, depozitare en - gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic și / sau trafic intens.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune formarea unui nou drum public cu profil transversal de 12.00m,

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este situată în vecinătatea U.T.R.3 a localității Sântandrei. Accesul la terenurile aflate în studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistica a celor 44 LOTURI de teren nou propuse astfel, 4 LOTURI NECESARE FORMARII DUMULUI PUBLIC PROPUȘ (profil 12,00m) cu dublu dens de circulație și 1 lot necesar formării unui parc ce va trece în domeniul public al Comunei Sântandrei;

Forma în plan a celor 44 parcele nou propuse este simplă, de formă rectangulară, sau trapezoidală având fiecare acces independent la strada nou formată în regim de drum public cu profil transversal de **12,00 m;**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- • Retrageri fata de strada NOU PROPUSA vor fi de min. 6,00m;
- Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;
- Retrageri laterale: conf. cod civil pe o latura si min. 3,00m pe cealalta latura;
 - Retrageri stradă minim 6.00 m, spate minim 6.00 m; laterale: conform Cod Civil pe o latură și minim 3,00 m pe cealaltă latură

- Suprafețele loturilor propuse au o suprafață cuprinsă între 500,00 mp – 520 mp;
- Suprafața totală aferentă Parcului (spațiului verde) = 1500 mp (LOT45);
Suprafața totală aferentă formării drumului public cu profil transversal de 12,00 m = 3809 mp (LOT46-LOT48)

Frontul minim este 15.00m, (LOT3-LOT30; LOT30-LOT44);

- Frontul maxim este 24,01 m, (LOT31);
- Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er);
- Condiții generale propuse, sunt: funcțiunea de locuire L1: Lot 1- 44, locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare.

Zona de locuințe

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

Zona de locuințe cu funcțiuni complementare

- P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %
- C.U.T. Maxim propus: = 1,00

Spații verzi: minim 20%

Amplasare anexe sau garaje: este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, cu condiția să aibe o înălțime maximă la streasină de +3,00m și cota maximă coama de +4,00m, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan =3,5m; garajele se vor amplasa cu retragerea de minim 6,00 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Funcțiuni complementare locuirii cu condiționări - amplasarea anexelor gospodărești ale locuințelor, servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism.

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

Imprejmuiri:

Imprejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50 m și vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale și posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietate cu acordul părților, iar dacă se dorește împrejmuirea în incintă terenului, se va retrage cu o distanță de minim 5 cm față de limita de proprietate.

Condiții specifice impuse - plantări arbori sau spații verzi minim 5 % din suprafața lotului;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

În vecinătățile terenului studiat s-au mai elaborat în ultima perioadă și alte planuri urbanistice zonale, majoritatea reglementând amplasarea de case de locuit unifamiliale sau cuplate cu regim mic de înălțime, similar celui prezentat.

În zona studiată, respectiv în vecinătatea parcelei studiate există deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe cu regim mic de înălțime.

Utilitățile:

ÎN PREZENT NU EXISTA REȚELE DE UTILITĂȚI PUBLICE PE TERENUL STUDIAT;

Este o zonă cu multe parcele de teren destinate construirii de locuințe aflate în diferite stadii de avizare.

Retelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces. (Str. Viorelelor)
Pe strada Plopului există rețele publice (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului și în zona studiată până la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea să se brânzeze la rețeaua publică finalizată;

Locuințele vor fi bransate la rețelele publice edilitare care vor fi operabile în zona studiată

Alimentare cu apă:

În zona studiată există în prezent rețeaua de alimentare cu apă menajeră. Acestea se vor extinde în continuare pe stradă până în dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

În zona studiată există în prezent rețeaua de canalizare menajeră sau pluvială. De asemenea până la finalizarea construcțiilor de locuințe 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 electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilită de către S.C. Electrica S.A.

Deseurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată. 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 arabilă situat în extravilan, conform Certificatului de urbanism nr. 245 din data de 21.03.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei,.

Terenul identificat cu nr. cad. 2817 este situat în zona de nord a localității Sântandrei, în extravilan conform PUG, adiacent zonei de intravilan, respectiv străzii Plopului.

Terenurile din extravilan destinate construirii se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Condiționări primare : drumurile propuse pentru accesul la parcele minim 12 m, pentru parcele pe ambele părți, respectiv drum cu lățimea de minim 9 m pentru parcele pe o singură parte, corelarea cu parcelările adiacente pentru lărgirea drumurilor existente str. Plopului la 12,00m, crearea unui drum de 12 m în capătul nordic al parcelei, crearea de către beneficiar a unei zone pentru obiective de utilitate publică (obiective sociale, 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 strada între 15m și 25m, P.O.T. maxim 35%, regimul de înălțime maxim S+P+1E(M).

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al Comunei Sântandrei.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor;

✓ 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. ... /II.A/ 10.02.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **P. U. Z. – lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare**, amplasament localitatea Sântandrei, nr. cad. 2817 jud. Bihor, , aparținând de **GÂRZ - SABĂU TEODORA - IUNONA**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în extravilanul localității Sântandrei, pe o suprafață totală de teren de **30.000 mp**, teren identificat cu nr. cad. 2817, conform Certificatului de urbanism nr. 245 din data de 21.03.2022, 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

(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 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 18 din data de 24.05.2022 emis de Primăria Comunei Sântandrei.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 245 din data de 21.03.2022, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.
- ✓ Respectarea avizului nr. ... din data de ...03.2023, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

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 **14.02.2023** și **20.02.2023**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **17.03.2023**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”**Jurnal Bihorean**” din data de **17.03.2023**.

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

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

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.

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
Ing. Sanda Daniela MERCEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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

Întocmit
Ing. **MAGYAR** Brigita

2ex./7.pag.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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