



---

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

---

**DECIZIE draft**

**Nr. din .05.2023**

Ca urmare a notificării adresate de **STEIN NICOLAE - CĂTĂLIN** și **STEIN IULIANA** cu domiciliu în municipiul Oradea str. Milcovului, nr.16, bl. PB53/A, ap. 19, și str. Peneș Curcanu, nr. 2, bl. Q2, sc. B, ap. 25, privind planul "**Întocmire PUZ, lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, sat Palota, com. Sântandrei, nr. cad. 6438, județul Bihor**", propus a fi amplasat în satul Palota, comuna Sântandrei, nr. cad. 6438, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 7051 din data de 10.04.2023, respectiv a completărilor cu nr. din data de .05.2023, 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.

**Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:**

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 26.04.2023, 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,



**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

➤ 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 PUZ, lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare, sat Palota, com. Sântandrei, nr. cad. 6438, județul Bihor**”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Palota, nr cad. 6438, județul Bihor, titulari: **STEIN NICOLAE - CĂTĂLIN și STEIN IULIANA**, **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 pentru reglementarea în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acesteia. 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.

Utilizări admise pentru zona de 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.

Parcela de teren identificate cu nr. cad. 6438, aparține beneficiarilor **STEIN NICOLAE-CATALIN, STEIN IULIANA**, având suprafața totală de 22500 mp;

Terenul studiat este în prezent liber de construcții.

Accesul se realizează din drumul existent identificat cu nr. cad. 10213. (Strada Viorelelor).

Terenul luată în studiu este arabil, iar în prezent zona cunoaște o dezvoltare accentuată în domeniul imobiliar, cu precădere rezidențial, data fiind și multitudinea de solicitări de lotizare din această zonă în paralel cu creerea și extinderea rețelelor de infrastructură și a căilor de circulație.



**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

Terenul se învecinează: la Nord cu calea ferată nefuncțională Oradea-Cheresig față de care vor respecta reglementările de siguranță, la sud cu drumul existent, la est cu terenuri arabile situate în satul Sântandrei, la vest cu terenuri arabile situate în satul Palota.

Se solicită ca terenul studiat cu nr.cad. 6438, în suprafața totală de 22500 mp să fie parcelat în vederea amplasării unui număr de 25 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare, 2 loturi nereglementate urbanistic, 2 loturi pentru spațiu verde și 1 lot destinat pentru strada publică nou formată; fiecare dintre cele 25 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public nou format cu profil de 12.00 m, cu fronturi și suprafețe variabile

### **PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE;**

- Retrageri față de străzile nou propuse vor fi de min. 4,00 m;
- Retrageri posterioare vor fi de min. 6,00m;
- Retragerile minime laterale minim 4,00 m pe o latură și conform cod civil pe cealaltă latură;
- Suprafețele loturilor propuse au o suprafață cuprinsa între 500,00 -1948 mp;
- Suprafața totală aferenta formarii drumurilor publice cu profil transversal de 12,00m = 4581mp (LOT28);
- Suprafața totală aferentă spațiului verde 1226 mp (LOT29-LOT30);
- Frontul minim este 16.00 m (LOT2-LOT11; LOT14-LOT24);
- Frontul maxim este 19.56m, (LOT1);

#### Zona de locuințe (de la lotul 1 până la lotul 25):

- Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E(M/Er)
- Condiții generale propuse, sunt de 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 %



**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

- C.U.T. Maxim propus: = 1.00
- Amplasarea anexelor gospodărești 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 streășină de +3,00 m și cota maximă coama de +4,00 m, iar în situația în care anexa are calcal spre mejdie  $h_{max}$  calcam = 3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min. 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 respective 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.
- Înălțime gard perimetral: 2,50 m. maxim (conform cod civil) și 2,00 m maxim la strada (transparent)

## ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Alimentare cu apă:

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

Canalizarea:

În zona studiată există în prezent rețea de canalizare menajeră sau pluvială. Deasemenea până la finalizarea construcțiilor de locuințe și aceste rețele vor fi realizate;

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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;*

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General, aprobată prin HCL Sântandrei nr. 25/31.05.2006, cu aviz al Consiliului Județean Bihor nr. 62/19.05.2006.



**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

Folosința actuală a terenului este teren cu menționarea categoriei de folosință din C.F. – arabil, situat în intravilanul satului Palota, fără construcții.

#### Utilizări admise:

La amplasarea construcțiilor se va respecta ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

PUZ se poate elabora numai în baza unui aviz de oportunitate, conform legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, emis de structura responsabilă cu urbanismul din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

Planul Urbanistic Zonal propus se încadrează în direcțiile de dezvoltare al comunei Sântandrei întregând o zonă dinamică care se va dezvolta ulterior.

*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, cu completările și modificările 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);*



**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 se implementează în intravilanul satului Palota, cu suprafața terenului de 22500 mp, terenul identificat cu nr. cad. 6438, conform Certificatului de urbanism nr. 622 din data de 16.06.2022, 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 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor, 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. 622 din data de 16.06.2022, 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 datele de **07.04.2023** și **11.04.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **28.04.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "**Jurnal Bihorean**" din data de **..05.2023**.

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 revine titularului activității.**

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificari si completari 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.



**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

**Director executiv**  
**Ing. Sanda Daniela MERCEA**

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

Întocmit  
Ing. Annamaria BARTHA



**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*