



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 08.05.2023

Ca urmare a notificării adresate de : **IMPERIAL PROPERTY DEVELOPMENT SRL**, reprezentată prin **WOLKONSKY MICHAELA** cu sediul în București, C.A. Rosetti, nr. 6, privind planul ”**Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL și obținere avize pentru – Dezmembrare teren în 11 loturi conform PUZ autorizat cu HCL nr. 96/2018**”, propus a fi amplasat în comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr. cad. 56733, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 6928 din data de 06.04.2023, respectiv a completărilor cu nr. din data de05.2023, 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 26.05.2023, 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 și obținere avize pentru – Dezmembrare teren în 11 loturi conform PUZ autorizat cu HCL nr. 96/2018**”, propus fi amplasat în comuna Paleu, satul Săldăbagiu de Munte, nr. cad. 56733, județul Bihor, titular: **IMPERIAL PROPERTY DEVELOPMENT SRL**, **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;*

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului **S.C. IMPERIAL PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.** care dorește dezmembrarea terenului identificat prin nr. CAD 56733, aflat în Săldăbagiu de Munte în 11 parcele diferite în vederea construirii unor locuințe unifamiliale.

Terenul studiat are suprafața de 5 500 mp și este în totalitate needificat. Conform C.U. nr. 279/15.03.2022, zona a fost obiectul unui P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 96/ 29.10.2018.

P.U.Z.-ul de dezmembrare nu modifică reglementările inițiale aprobate prin HCL ci doar aplică reglementările respective pentru fiecare teren rezultat din dezmembrare.

Reglementările P.U.Z.-ului vor defini accesele la amplasamentele propuse, aliniamentele impuse, regimul de înălțime maxim și retragerile clădirilor, gradul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și dezvoltarea infrastructurii utilitare.

Terenul identificat cu nr. C.F. 56733, nr. cad. 56733, are formă trapezoidală și este delimitat pe toate laturile de drumuri de acces public identificate cu nr. Cad. 57460 la Nord care are lățimea de 9.00, nr. Cad. 59394 la Est care are lățimea de minim 12.00 m, nr. Cad. 58515 la Vest care are lățimea de circa 9.00 m și la Sud cu terenul identificat prin nr. Cad. 56734 și terenul necadastrat care împreună au lățimea de 9.00 m.

Zona în care se află terenul este în intravilanul satului Săldăbagiu de Munte, o fostă zonă de livezi, parcelată pentru locuințe, încadrată conform P.U.G. Paleu în U.T.R. 5, zona funcțională L, subzonă L3 – locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită.

Terenul se află în proprietate privată (**IMPERIAL PROPERTY DEVELOPMENT SRL**), conform Certificatului de urbanism nr. 279 din data de 15.03.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Bihor și în baza extrasului de Carte Funciară nr. 56733 Paleu din data de 16.02.2022.

Parcela studiată are o suprafață totală de 5.500 m².

CIRCULAȚIA

Accesul la zona studiată se face din drumul comunal 37, str. Petofi Sandor, stradă asfaltată cu trama stradală constituită din carosabil cu dublu sens, fără trotuar, strada care mărginește la Est terenului beneficiarei.

Terenul are acces de pe toate cele 4 laturi.

- Pe latura N este mărginit de strada Magnoliei nr. cad. 57460, drum neasfaltat.
- Pe latura S este mărginit de terenul identificat cu nr Cad. 56734 și de strada Magnoliei , teren necadastrat.



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

• Pe latura E este mărginit de strada Petofi Sandor – nr. Cad 59394, stradă asfaltată.

• Pe latura V este mărginit de strada Magnoliei – nr. Cad 58515.

Nu sunt necesare cedări de teren pentru lărgirea profilului stradal

Conform P.U.G. Paleu terenul este situat în U.T.R. 5 , zona funcțională L, subzona L3, caracterizată ca zonă de locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală neconstituită

• zonă de locuințe propusă, cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

• se admit autorizări de construcții noi cu înălțime max. 3 nivele **(S+P+E)**

• se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ

• **POT max = 25 %**

• **CUT max = 0,75,**

• suprafața parcele **minim = 500 mp,**

• front stradă – minim 14 m

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiuni : LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Bilanț urbanistic total propus: SUPRAFAȚA DE MP %

TEREN / CATEGORII

CONSTRUCTII 1 375 mp 25.00%

DRUMURI, PLATFORME, ALEI 2 200 mp 40.00%

SPATII VERZI 1 925 mp 35.00%

T O T A L 5 500 mp 100.00%

Bilanț urbanistic propus pe parcelă:

SUPRAFAȚA DE TEREN / CATEGORII	MP	%
CONSTRUCTII	125 mp	25.00%
DRUMURI, PLATFORME, ALEI	200 mp	40.00%
SPATII VERZI	175 mp	35.00%
T O T A L	500 mp	100.00%

P.O.T. maxim propus = 25.00 %

C.U.T. maxim propus = 0.75

Retrageri:

★ retrageri la stradă - minim 6.00 m – pentru drumul de 12.00 m;

- minim 4.50 m – pentru drumul de 9.00 m;

★ retrageri laterale – minim 5.00 m pe ambele laturi (cu respectare Cod Civil);

★ retragere spate - minim 6.00 m pentru clădirile principale

-cu respectarea Codului Civil pentru anexe cu regim de înălțime maxim P

Regim de înălțime: S+P+1E

Împrejmuire: H_{max} împrejmuire = 2.40 m. Împrejmuirea se propune a se realiza opacă pe laturile stradale pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale, iar spre terenurile învecinate se recomandă utilizarea unui gard semitransparent dublat de perdea de vegetație sempervirescentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Parcaje: minim 1 loc / locuință

Modernizarea circulației

Nu se propun modificări ale tramei stradale.



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

Utilitățile:

Rețeaua edilitară pe strada Petofi Sandor este organizată la nivelul alimentării cu energie electrică, alimentare cu apă și rețea de canalizare.

Apele pluviale sunt colectate în rigole stradale

Din punct de vedere edilitar, se propune extinderea rețelei electrice, de apă și canalizare și amenajarea de rigolă stradală acoperită pe ambele părți ale carosabilului.

Deșeurile menajere se vor depozita în europubele și se vor ridica de o instituție de salubritate specializată și agrementată de Primărie care le va depozita în locuri special amenajate în acest scop.

Încălzirea se va asigura din surse proprii, independent pe fiecare parcelă.

Deșeurile rezultate pentru funcțiunea propusă se vor colecta selectiv în containere sau pubele. Acestea vor fi periodic transportate la centrele de colectare selectivă a deșeurilor printr-un contract cu un operator specializat de transport deșeurii din localitate.

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 al Comunei Paleu.

Categoria de folosință actuală este teren – LIVADĂ - în intravilan, fără construcții, cu suprafața de 5.500 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 279 din data de 15.03.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Bihor.

Destinația propusă conform PUZ aprobat : zonă de locuire L, zonă propusă de locuințe izolate/cuplate, propuse cu regim mic de înălțime, cu tramă stradală constituită – cu posibilitate de construire.

Regim tehnic :

Conform PUG Paleu (HCL nr. 11/27.02.2007, valabilitate prelungită cu HCL nr. 47/23.05.2017), terenul este situat în UTR 5 Săldăbagiu de Munte, zonă funcțională L, cu subzona L3 - zonă propusă de locuințe unifamiliale izolate cu tramă stradală neconstituită

pe bază de PUZ., locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime pe terenuri propuse pentru parcelare cu tramă stradală neconstituită.

Zona a fost obiectul unui PUZ aprobat cu HCL nr. 96/29.10.2018 și are aviz Arhitect Șef al CJ Bihor nr. 116/27.08.2018. Reglementările preluate din PUZ-ul aprobat, sunt : terenuri propuse locuințe de tip izolat și/sau cuplat : suprafață lot minim 500 mp pentru locuințe unifamiliale și minim 1.000 mp pentru locuințe bifamiliale și/ sau cuplate : front la stradă – minim 14 m, se admit autorizări de de construcții noi cu înălțime maximă 3 nivele S+P+1E/M, POT max = 25 %, CUT max = 0,75, retragere pe toate cele 4 laturi - minim 6 m, retragere la stradă - minim 6 m de la aliniament, respectiv minim 10,5 m din axul străzii cu lățimea de 9,00 m, respectiv minim 12,00 m din axul străzii cu lățimea de 12,00 m, cu aliniament retras la 4,50 m și respectiv 6,00 m din axul străzii, retrageri laterale - minim 5,00 m, cu minim 2,00 m pe o latură, conform Cod Civil, retragere spate - minim 6 m pentru clădirile principale și cu respectarea Codului Civil pentru anexe cu regim de înălțime maxim Parter, parcaj obligatoriu în incintă – minim 1 loc/locuință și/sau garaj inclus în clădire, înălțime gard – maxim 2,5 m, plantări arbori /spații verzi - minim 10 % din suprafața lotului

ACCES: terenul identificat cu nr. cad. 56733 are acces după cum urmează :

- dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cad. 57460, care are lățimea de 9,00 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

- dinspre Sud din terenul identificat cu nr. cad. 56734 și teren necadastrat care împreună au lățimea de 9,00 m,
- dinspre Est din DJ 767I, strada Petofi Sandor – teren identificat cu nr. cad. 59394, care are lățimea de minim 12, 00 m,
- dinspre Vest din strada Magnoliei, teren identificat cu nr. cad. 58515, care are în zona respectivă lățimea de circa 9,00 m,

Lățimea propusă a străzilor este de minim 9,00 m, conform HCL Paleu nr. 18/2020, completată cu HCL nr. 33/2021.

UTILITĂȚI . În zonă, pe strada Petofi Sandor, există rețea de curent, rețea de apă și rețea de canalizare.

Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la Primăria Comunei Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021, reiese faptul că localitățile Paleu, Cetariu, Sărbi și Spinuș fiind situate în treimea Nord – Vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie - mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonei de deal.

S-a emis avizul favorabil al primarului comunei Paleu cu nr. 4068 din 11.03.2022, înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr. 5478 din 04.03.2022.

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, 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;



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

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 satul Săldăbagiu de Munte pe un teren cu suprafață totală de 5.500 mp, identificat cu nr. cad 56733, conform Certificatului de urbanism nr. 279 din data de 15.03.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean 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:

✓ Titularul are obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor natural și de a asigura integritatea rețelei ecologice Natura 2000.

✓ 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. 279 din data de 15.03.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Bihor.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. din Ședința CTUAT din data de2022, emis de Direcția Arhitect Șef al Consiliul Județean 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 datele de **03.04.2023 și 06.04.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **28.04.2023**, iar Draftul deciziei în data de **08.05.2023**.

✓ 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.

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



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

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**

Șef 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