



---

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

---

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Ca urmare a notificării adresate de **WEST BUILDING CONS SRL, reprezentată prin ALBA ANA**, cu sediul în municipiul Oradea, str. Meșteșugarilor, nr. 87, județul Bihor, privind planul ”*Elaborarea documentație PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – Amplasare ansamblu de locuințe semicolective, nr. cad. 60252 și 60253, comuna Sântandrei, județul Bihor*”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, str. Pandurilor, nr. 18-20, nr. cad. 60252 și 60253, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 17791 din 10.11.2023, respectiv a completărilor cu nr. 18110 din 17.11.2023 și cu nr. .... din data de 07.12.2023, 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;

**Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:**

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 06.12.2023, 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 ”*Elaborarea documentație PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – Amplasare ansamblu de locuințe semicolective, nr. cad. 60252 și 60253, comuna Sântandrei, județul Bihor*”, propus a fi amplasat în comuna Sântandrei, satul Sântandrei, str. Pandurilor, nr. 18-20, nr. cad. 60252 și 60253, județul Bihor, titular: **WEST BUILDING CONS SRL, reprezentată prin ALBA ANA, 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 lucrare stabilește condițiile de construibilitate din punct de vedere urbanistic a terenurilor nr.cad. 60252 si 60253 in vederea realizarii **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE CU 7 UNITĂȚI DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE** si IMPREJMUIRE TEREN.

**P.U.Z.-ul are în vedere 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.**

Zona de studiu a PUZ-ului: aria delimitata de parcelele situate in VEST cu nr. cad\_8668 - STRADA (Domeniul public Com. Santandrei), parcela cu nr. cad\_60254 (SUD), nr. cad. 7278 (Est) si parcela cu nr.cad\_60251 (Nord).

Prin prezentul P.U.Z. se vor reglementa cele doua parcele cu nr. cad.60252 si 60253.

Terenul studiat este în proprietatea privată **WEST BUILDING CONS SRL**, conform Certificatului de urbanism nr. 12 din data de 18.01.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei, respectiv a extrasurilor de Carte Funciară 60252 și 60253, Sântandrei.

Terenul proprietate particulara a S.C. WEST BUILDINGS CONS S.R.L., parcelele nr.cad.60252 si 60253, cu suprafata totala de 1786mp, avand o forma dreptunghiulara cu latimea maxima de 31.81 m si 56.14m lungime, sunt libere de constructii.

Cele doua parcele sunt situate in intravilanul comunei Santandrei, str. Pandurilor nr.18-20. Parcele au acces la un drum public/comunal situat in partea de VEST cu profilul stradal de 14.00 m.

**Reglementari conf. PUZ Com. Santandrei-aprobat cu HCL nr.153/23.09.2021**

**cu urmatoarele conditii**

PRESCRIPTIILE SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE SUNT:

- functiunea de locuinte unifamiliale izolate/cuplate;
- Suprafata minima a lotului 500,00mp
- Front la strada min 15,00m
- Regim de inaltime admis-S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. maxim=35%
- C.U.T. maxim=0,90
- Retragere de la aliniamentul strazii Pandurilor minim 6,0m
- Retragere spate min. 6,00m
- Retrageri laterale min. 3,0m pe o parte sic un respectare Cod Civil pe cealalta
- Amplasarea anexelor este posibila in spatele parcelei cu respectarea Codului Civil cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de 3.0m, la coama 4.0m, iar pentru calcan spre vecin max.3.5m.
- Garajele se vor retrage la min. 6.0m de la strada pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Gardul se va amplasa pe mejdie doar cu acordul notarial al vecinilor, in caz contrar gardul se va



**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

amplasa pe terenul beneficiarului la distanta de 5.0cm de mejdie, fara afectarea proprietatilor vecine, gardulla strada cu soclu opac de max 80cm inaltime si partea superioara transparenta,

-Spatii verzi si parcare conform HGR 525/1996-min. 1loc de parcare /locuinta

-Asigurarea utilitatilor aferente –electricitate, gaze natural, apa si canalizare, revin initiatorilor PUZ-ului

### **REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z.:**

#### **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE si IMPREJMUIRE TEREN,**

cu urmatoarele reglementari;

- Reglementari pentru amplasamentul care a generat PUZ-ul:

- Numar total parcele reglementate: 2-nr.cad.60252 si 60253;

- Zona de locuinte semicolective

-Suprafata totala finala(dupa alipire) 17860,00mp

-Front la strada existent str. Pandurilor - 31,81m

-Front la strada privata propusa(riverani)=56,14m

-Regim de inaltime admis, max. 2nivele- S(D)+P+1E(M)

-P.O.T. maxim=35%

-C.U.T. maxim=1

Retragere laterala EST-=4,00m-parcela nr.cad.7278

-Retragere spate min. 5,00m

-Parcaj obligatoriu-min. 1loc/apartament/locuinta

-Inaltime gard perimetral: max. 2,50m spre vecini, max.2,00m la strada (gard transparent)

-Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, in lipsa acordului se va pozitiona la distanta de 5cm pe terenul beneficiarului,

-Plantari de arbori, spatii verzi min. 20% din suprafata lotului

Amplasarea 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 de 3,00m la stresina si 4,00m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie, H.max. calcan=3,50m,

Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

#### **Echiparea edilitară**

Constructiile propuse vor beneficia de bransament la reseaua de energie electrica, si gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare prin extinderea retelelor din zona (strada Raturi(SUD), incalzirea se va executa prin centrale termice proprii pe baza de combustibil gazos.

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție existentă pe stradă.

#### **Canalizare**

Rețeaua de canalizare se va face prin extindere rețelei existentă pe stradă. Colectarea apelor pluviale de pe acoperiș se va face prin jgheaburi și burlane și vor fi direcționate spre rigole deschise, ce se vor deversa în rigolele stradale.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor electrice existente pe stradă

#### **Gospodărire comunală**

Sistemul de depozitare temporară a deșeurilor menajere va fi în containere pentru dotări de orice natura. 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;*



**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 terenurilor este arabil în intravilan, conform Certificatului de urbanism nr. 12 din data de 18.01.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei, destinația fiind teren pentru construcții de locuințe conform PUZ aprobat.

Terenurile identificate cu nr. cad. 60252 și 60253, sunt situate în intravilanul localității Sântandrei și reprezintă parcele reglementate prin PUZ –ul aprobat de HCL nr. 153 din 23.09.2021, cu următoarele condiții :

- funcțiunea de locuințe unifamiliale izolate/cuplate;
- Mărimea loturilor propuse minim 500,00mp
- Front la strada min 15,00 m
- Indicatori urbanistici P.O.T. maxim=35%, C.U.T. maxim=0,90
- Regim de înălțime admis-S(D)+P+1E(M)
- Retrageri de la aliniamentul străzii Pandurilor minim 6,0m
- Retrageri spate min. 6,00m
- Retrageri laterale min. 3,0m pe o parte și cu respectarea Codului Civil pe cealaltă
- Amplasarea anexelor este posibilă în spatele parcelei cu respectarea Codului Civil cu condiția să aibă o înălțime maximă la streșina de 3.0m, la coama 4.0m, iar pentru calcan spre vecin max.3.5m.
- Garajele se vor retrage la min. 6.0m de la strada pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- Gardul se va amplasa pe mejdie doar cu acordul notarial al vecinilor, în caz contrar gardul se va amplasa pe terenul beneficiarului la distanța de 5.0m de mejdie, fără afectarea proprietăților vecine, gardulla strada cu soclu opac de max 80 cm înălțime și partea superioară transparentă,
- Spatii verzi și parcuri conform HGR 525/1996-min. 1loc de parcare /locuința
- Asigurarea utilitatilor aferente –electricitate, gaze natural, apa și canalizare, revin inițiatorilor PUZ-ului, conform HCL nr. 153 din 23.09.2021.

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al Comunei Sântandrei.

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;



**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

✓ 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. 568/II.A/27.10.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **P. U. Z. – Construire ansamblu de locuințe semicolective și împrejmuire teren**, amplasament localitatea Sântandrei, str. Pandurilor, nr. 18-20, județul Bihor, aparținând de **WEST BUILDING CONS SRL**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul localității Sântandrei str. Pandurilor, nr. 18-20, nr. cad. 60252 și 60253, pe o suprafață totală de teren de 1786 **mp**, conform Certificatului de urbanism nr. 12 din data de 18.01.2023, 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 Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 4 din data de 27.03.2023 emis de Primăria Comunei Sântandrei.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 12 din data de 18.01.2023, cu valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Comunei Sântandrei.



**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

### **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 **20.10.2023, 23.10.2023 și 15.11.2023.**

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor în data de **07.12.2023**, împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”**Jurnal Bihorean**” din data de **07.12.2023.**

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

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