



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 10.472 / 06.06.2023

Referitor dosar nr. 9332/3299/17.05.2022

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. SB 52 din 06.06.2023**

Ca urmare a notificării adresate de **D.O.T. RESIDENCE IMOB S.R.L.** din sat Veștem, comuna Șelimbăr, nr. 526, județul Sibiu, privind **Planul Urbanistic Zonal – Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale în regim izolat, cuplat și înșiruit D+P+E+M sau D+P+E+Er și spații servicii comerț, împrejmuire, dezmembrare teren și bransamente utilități**, propus a fi implementat în sat **Veștem**, comuna **Șelimbăr**, CF: **1102639**, CF: **102639**, județul **Sibiu**, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 9332/17.05.2022, și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 4086/02.03.2023 Bilanț de mediu nivel I cu elemente de nivel II și nr. 8397 din 03.05.2023, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 184 din 21 septembrie 1997 pentru aprobarea Procedurii de realizare a bilanțurilor de mediu.

**Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:**

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 08.06.2022, 29.03.2023 și 17.05.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide:**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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



Planul Urbanistic Zonal - Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale în regim izolat, cuplat și înșiruit D+P+E+M sau D+P+E+Er și spații servicii comerț, împrejmuire, dezmembrare teren și bransamente utilități, propus a fi implementat în sat Veștem, comuna Șelimbăr, CF: 1102639, CF: 102639, județul Sibiu, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Justificarea prezentei decizii:

**1. Caracteristicile planului 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:

*Terenul studiat este situat în intravilan comuna Șelimbăr, sat Veștem, județul Sibiu, la o distanță de aproximativ 0,38 km de centrul de comună și la aproximativ 10 km de centrul municipiului Sibiu. Parcela este situată în partea de Nord-Est a satului Veștem, la limita intravilanului construit.*

*Parcela care a generat PUZ a fost anterior utilizată pentru ferma zootehnică de creștere bovine pentru carne conform informațiilor furnizate de titular.*

*În prezent, terenul care a generat documentația PUZ este ocupat de:*

- corp construcții de locuințe de serviciu – 278 mp;
- ruinele a 2 fânare (dezafectate) cu structură metalică, unul fără și unul cu învelitoare din plăci ondulate de azbociment, fiecare cu o suprafață de circa 670 mp, amplasate în zona de Nord-Vest a parcelei;
- ruinele fundațiilor și a platformelor din beton ale fostelor clădiri zootehnice, construcțiile sunt complet demolate.

*Conform înscrisurilor din CF, în teren este înregistrată doar o singură construcție identificată cu 102639-C1 și cu SC=278 mp, aceea care a avut destinația de locuințe de serviciu.*

*Scopul parcelării este pentru construire de locuințe și spații servicii comerț, lucrări care implică schimbarea folosinței actuale a terenului de la "zona unități industriale/unități agricole" la zonă pentru "locuințe individuale în regim izolat, cuplat și înșiruit S/D+P+E/M/ER și spații comerț". Parcela care a generat PUZ constituie amplasamentul unei foste ferme zootehnice pentru bovine.*

Vecinătățile:

- la Nord și Nord-Est – teren liber, culturi agricole, pășune;
- la Nord – la cca. 120 m este zona rezidențială Veștem;
- la Sud-Est – str. Podului cu anexe agricole;
- la Sud, Sud-Vest și Vest – zona rezidențială Veștem.

Planul urbanistic zonal are ca scop schimbarea funcțiunii actuale, cea de unități agricole, în cea de zonă de locuințe individuale și spații comerciale și de servicii. Se dorește realizarea unui număr de 27 de parcele pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, o parcelă dedicată activităților comerciale și de servicii, pe care



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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



urmează să fie amenajat și un spațiu de joacă, precum și asigurarea circulațiilor necesare accesului în interiorul perimetrului reglementat. Pe amplasamentul generator al PUZ – ului, identificat prin CF: 102639, cu suprafața de 21 314 mp, se află o clădire a fostei ferme în stare avansată de degradare, care este scoasă din uz de o perioadă îndelungată de timp.

Prin plan se dorește viabilizarea terenului prin realizarea unui cartier de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu dotări complementare și dezvoltarea funcțiilor

#### **Bilanțul teritorial studiat prin PUZ:**

Suprafață parcela generatoare P.U.Z = 21 314 mp:

P.O.T. maxim locuințe = 30%

C.U.T. maxim locuințe = 0,9

Spatii verzi - minim locuințe = 35%

P.O.T. maxim servicii și comerț = 40%

C.U.T. maxim servicii și comerț = 1

Spatii verzi - minim servicii și comerț = 20%

H. max la streșină = 7 m, față de cota terenului

H. max la coamă = 10 m, față de cota terenului

Regim maxim de înălțime permis: S/D+P+E/M/ER

Bilanțul teritorial propus:

<b>Zone funcționale</b>	<b>Nr. loturi I</b>	<b>Suprafață existentă (mp)</b>	<b>Nr. loturi</b>	<b>Suprafață propusă (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<i>Unități industriale/agricole</i>	1	21.314	0	0,0	0,0
<i>Construcții locuințe individuale</i>			27	4 652,1	30
<i>Spatii verzi în interiorul parcelelor de locuințe</i>				6 202,8	40
<i>Platforme/circulații pietonale/carosabile în interiorul parcelelor de locuințe</i>				4 652,1	30
<b>Total zona locuințe individuale</b>				<b>15 507</b>	<b>100</b>
<i>Construcții servicii și comerț</i>			1	472	40
<i>Spatii verzi în interiorul parcelei servicii și comerț</i>				236	20
<i>Platforme/circulații pietonale/carosabile în interiorul parcelei servicii și comerț</i>				472	40
<b>Total zona servicii și comerț</b>				<b>1 180</b>	<b>100</b>
<i>Circulații pietonale/carosabile publice (se vor ceda U.A.T.)</i>			1	4.627	22% din parcela inițială
<b>TOTAL DUPĂ CEDARE</b>				<b>16 687</b>	

Conform prevederilor Avizului de gospodărire a apelor nr. SB 47/05.04.2023, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu,

- alimentarea cu apă în scop potabil și igienico – sanitar se propune a se face din sursa subterană, această soluție este acceptată provizoriu, urmând ca la extinderea rețelelor de alimentare cu apă branșarea va fi obligatorie;
- pentru preluarea apelor uzate menajere se propune montarea pentru fiecare imobil/parcelă, a unui bazin vidanjabil etanș dimensionat corespunzător.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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



Vidanjarea se realizează numai de către firme specializate în acest sens, această soluție este acceptată provizoriu, urmând ca la extinderea rețelelor de canalizare, racordarea va fi obligatorie;

- apele pluviale posibil impurificate cu hidrocarburi colectate de pe suprafața parcărilor aferente spațiului comercial vor fi evacuate în rigola stradală/șanț. Înainte de a fi evacuate apele pluviale vor fi preepurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, clasa I. Apele pluviale convențional curate se vor dirija spre zonele verzi.

Pentru asigurarea accesului la noile parcele se propune realizarea unei circulații principale, pe direcția nord – sud, cu o lățime de 9,40 metri, cu două sensuri carosabile, fiecare de 3,50 metri. Trotuarele vor avea o lățime de 1,20 metri fiecare. Pe latura estică se va realiza o circulație cu sens unic, cu o lățime de 5,00 metri, cu o bandă carosabilă de 3,80 metri și trotuar de 1,20 metri.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Pentru realizarea planului s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 30821 din 17.06.2021 de către Primăria comunei Șelimbăr;

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

- planul creează cadru pentru construirea de locuințe și spații comerciale;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Concluziile Bilanțului de mediu de nivel I, cu elemente de nivel II, întocmit de dr. ecolog Miclăușu Camelia în colaborare cu S.C. Eco Terra S.R.L.:

- având în vedere situația existentă în perimetrul studiat și rezultatele analizelor de sol, considerăm că terenul se pretează pentru conversia zonei funcționale din – unități agricole, în locuințe individuale și spații comerciale și de servicii;
- rezultatele analizelor din cele 30 de probe analizate în perimetrul fostei ferme zootehnice, pentru care se propune conversia zonei din – unități agricole, în funcțiuni mixte – locuire și unități agricole, au arătat că este posibilă această reglementare.

Lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu, se are în vedere refacerea zonelor afectate de viitoarele lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile pe perioada de execuție a lucrărilor;
- b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;
- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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



d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): se vor respecta recomandările prevăzute în notificarea asistență de specialitate de sănătate publică nr. 439/05.07.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): local la nivelul amplasamentului;

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;

(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: nu este cazul.

### **Condițiile de realizare a planului:**

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- în scopul menținerii stării actuale de calitate a mediului și pentru diminuarea impactului potențial ca urmare a implementării PUZ, se impune respectarea măsurilor identificate în Bilanțul de mediu de nivel I cu elemente de nivel II:

*Titularul este obligat ca:*

- *în situația în care în timpul dezafectării structurilor din fermă se vor identifica structuri subterane de stocare (de ex. pentru ape uzate, combustibili etc.) care au potențial de a contamina solul și apele subterane, se va identifica natura conținutului acestora prin analize de laborator;*
- *conținutul eventualelor structuri de stocare se va elimina sau valorifica, după caz, iar dezafectarea se va realiza doar după golirea lor, cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru prevenirea contaminării mediului, a manifestării unor riscuri și de protecție a sănătății angajaților din șantier.*

*La dezafectarea plăcilor ondulate din azbociment, proprietarul trebuie:*

- *să prevină poluarea mediului cu azbest;*
- *să prevină împrăștierea prafului la dezafectarea, transportul și depozitarea materialelor de construcții cu conținut de azbest;*
- *să asigure depozitarea pe suprafețe etanșe și acoperirea corespunzătoare a deșeurilor cu conținut de azbest, după dezafectarea acestora și înainte de ridicarea de către o societate autorizată;*
- *să prezinte autorității de mediu actele privind preluarea și trasabilitatea deșeurilor cu conținut de asbest.;*

*Titularul este obligat:*

- *să contacteze o societate autorizată pentru ridicarea tuturor categoriilor de deșeuri generate prin demolare;*
- *să estimeze cantitățile de deșeuri din demolări generate în perimetru;*
- *să dețină avizele și formularele de încărcare pentru toate categoriile de deșeuri generate prin demolare;*



### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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



- să urmărească trasabilitatea tuturor categoriilor de deșeuri generate prin demolare;
- în situația în care se identifică deșeuri care nu pot fi clasificate conform Deciziei Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului, se vor efectua analize fizico-chimice și se vor valorifica/elimina conform codului de deșeu indicat de laborator; se vor menține documentele privind trasabilitatea.
- respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la celelalte autorități;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 10.05.2022 și 13.05.2022); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular – ziar Tribuna din 22.05.2023 și pe site-ul A.P.M. Sibiu în data de 18.05.2023.

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

**Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 6 (șase) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ciprian SIMULESCU**

**ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Mariana Paraschiva SUCIU**

**ÎNTOCMIT,  
Consilier Cosmina NICOLESCU**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012; Fax. 0269.444145;

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