



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. *14646 / 16.08.2023*

Referitor dosar nr. 13106/4892/13.07.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 72 din 16.08.2023

Ca urmare a notificării adresate de **CASIAN DEVELOPMENT & REAL ESTATE S.R.L.**, cu sediul social în municipiul Sibiu, str. Croitorilor, nr. 3, județul Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 13106 din data 13.07.2023 și a completărilor cu nr. 13408 din data de 19.07.2023, 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 nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 02.08.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – Inițiat conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare pentru - Construire imobile de locuințe cu dotări aferente, spații comerciale, extindere rețele edilitare și bransamente utilități”, propus a fi amplasat în comuna Șelimbăr, sat Șelimbăr, str. Ion Rațiu, FN, CF: 110689, CF: 110691, CF: 110690, CF: 110688, CF: 110686, CF: 110685, CF: 110684, CF:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743.037.012

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



110683, CF: 110682, CF: 110681, CF: 110680, CF: 110687, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

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, proprietate a beneficiarului, este situat în extravilanul localității Șelimbăr, suprafața totală măsurată aferentă reglementărilor propuse prin PUZ este de **9406 mp**, având categoria de folosință actuală: arabil, conform extraselor CF a certificatului de urbanism, și avizului de oportunitate. Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ va fi UTR zona locuințelor colective, cu dotări aferente – spații comerciale.

Vecinătăți:

- **la nord:** zonă de locuințe colective P+2E;

- **la est:** str. Emil Cioran, locuințe individuale P+E+M și semicolective;

- **la vest:** locuințe individuale P+E;

- **la sud:** strada Ion Rațiu.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune comasarea celor 12 parcele într-o singură parcelă și dezmembrarea parcelilor nou create, făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea construi locuințe colective cu dotări aferente și spații comerciale, locuințe individuale, conform HCL însușire raport informare și consultarea populației din Hotărâre nr. 87 din 12.04.2023 Șelimbăr, propune realizarea a 2 UTR-uri.

UTR 1 - Zona locuințelor colective P+2, cu dotări aferente - spații comerciale (construirea a 4 imobile de locuințe colective, 3 unități de locuire colectivă a 12 apartamente, 1 unitate de locuire colectivă cu P comercial și 4 apartamentele cu regim de înălțime P+2E).

UTR 2 Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime S+P+1E/M (construirea a 9 locuințe individuale cu carport/garaj cu regim mic de înălțime S+P+1E/M), conform HCL însușire raport informare și consultarea populației Hotărâre nr. 87 din 12.04.2023 Șelimbăr și conform HCL nr. 78 din 20.04.2022 Șelimbăr și realizarea unei infrastructuri în zonă (carosabil, pietonal).

Pe parcela identificata cu CF: 110680 s-a edificat locuință colectivă cu parter comercial, construcție existentă conform Autorizației de construire nr. 240/23.08.2018, iar pe parcele identificate cu CF: 110683, CF: 110684 s-au edificat 2 unități de locuințe colective a 12 apartamente conform Autorizației de construire nr. 240/23.08.2018 Șelimbăr.

- asigurarea accesului pe parcele din străzile noi propuse, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743.037.012; Fax. 0269/422.145;

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



- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea realizării obiectului propus, construire locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime P+2 – UTR 1, și construirea de locuințe individuale cu regim redus de înălțime S+P+1E/M -UTR 2, branșamente utilități;
- analiza situației existente și stabilirea indicatorilor urbanistici existenți;
- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform PUG;
- reglementarea circulațiilor și stabilirea traseelor rețelelor edilitare în zonă
- integrarea și armonizarea noii construcții în mediul construit;
- echiparea cu utilități edilitare.

Accesul se va realiza din strada Ion Rațiu, astfel:

- stradă nou creată paralelă cu strada Emil Cioran, lățimea de 8,20 m (carosabil de 7,00 m și un trotuar de 1,20 m);
- stradă cu sens unic paralelă cu str. Emil Cioran, cu lățimea de 5,20 m (carosabil de 4,00 m și un trotuar de 1,20 m);
- stradă cu sens unic cu lățimea de 6,20 m (carosabil de 5,00 m și un trotuar de 1,20 m);
- stradă cu sens unic cu lățimea de 6,40 m (carosabil de 5,00 m și două trotuare de 1,20 m fiecare).

Bilanțul teritorial zonă studiată, situație propusă:

BILANȚ TERITORIAL		
Teritoriul aferent	Suprafață (ha)	%
Zonă construită propusă	0,3292	35,00
Carosabil	0,2850	30,29
Pietonal	0,0913	9,71
Zona verde	0,2351	25
Total zonă studiată	0,9406	

Se vor ceda domeniului public – 75,57 mp.

POT maxim admis – 35,00%

CUT maxim admis – 1,4.

Regimul de înălțime maxim – P+2E (trei niveluri supraterane).

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața terenului construibil, se va planta un arbore la fiecare patru locuri de parcare, se vor asigura locuri de joacă, conform legislației în vigoare. Se vor asigura 1,5 locuri parcare pe fiecare unitate locativă și locuri de parcare pentru vizitatori, iar pentru unitățile comerciale cu funcțiunea servicii/comerț/birouri se vor asigura locuri de parcare după cum urmează:

- până la 50 mp suprafață desfășurată, minim 2 locuri de parcare exterioare,
- până la 100 mp suprafață desfășurată, minim 4 locuri de parcare exterioare,
- peste la 100 mp suprafață desfășurată, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare 50 mp.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743.037.012; Fax. 0269/444.135.

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



Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelele tehnico - edilitare existente în zonă – energie electrică, gaze naturale, alimentarea cu apă și canalizarea. Pentru prezentul PUZ s-a emis avizul de amplasament favorabil nr. 10118/07.06.2017 de către operatorul regional de apă și apă uzată – S.C. Apă Canal Sibiu S.A

Retragerile edificabil, alinieri în raport cu limitele parcelelor se vor realiza conform Avizului de oportunitate nr. 32158 din 17.06.2022.

Se prevăd platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi ridicate de firme specializate, în baza unor contracte.

Pentru acest plan s-a emis punctul de vedere de către Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu, Avizul de amplasare în parcelă nr. 1210/22/SU-SB din 29.08.2022, emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru" al județului Sibiu, Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 549/24.08.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu, Aviz nr. 180/2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Patrimoniul Cultural.

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 aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis certificat de urbanism și Aviz de oportunitate nr. 32158 din 17.06.2022, de către Primăria comunei Șelimbăr;

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

- stabilirea regimului de aliniere al construcțiilor propuse;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, dezvoltarea unor noi căi de acces;
- echiparea cu utilități edilitare;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- stabilirea condițiilor de ocupare și utilizare a terenului P.O.T.; C.U.T., Hmax;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: planul propus nu conduce la probleme de mediu;

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: nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform prevederilor notificării nr. 549/24.08.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

a) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;

b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743.037.012; Fax 0269/444.145

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



c) 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: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii;
- 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.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziarul Tribuna din data de: 14.07.2023 și 19.07.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 03.08.2023) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 02.08.2023.

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

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 5 (cinci) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**

**p. ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda FLORIAN**



**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. 0269/422.653, 0743.037.012; Fax. 0269/444.145;

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

