



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. _____ din _____

Ca urmare a notificării adresate de **CSIKI KATALIN**, cu domiciliul în comuna Tileagd, satul Tileagd, str. Crișan, nr. 6, județul Bihor, privind planul "**Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL și obținere avize pentru - Parcelare teren pentru locuințe**" propus a se realiza în comuna Paleu, satul Paleu, str. Ardealului, nr. cad. 53213, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 10023 din data de 30.05.2024, respectiv a completărilor cu nr. 10808 din data de 12.06.2024, 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 11.06.2024, organizată la sediul Agenția 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 - Parcelare teren pentru locuințe**" propus a se realiza în comuna Paleu, satul Paleu, str. Ardealului, nr. cad. 53213, județul Bihor, titulari: **CSIKI KATALIN**, **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:

1. 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 lucrării constituie stabilirea condițiilor în care amplasamentul studiat se va parcela în loturi construibile pentru locuințe, respectiv loturi pentru funcțiuni mixte, adică locuire și funcțiuni complementare.

Se propune parcelarea amplasamentului în 23 loturi, dintre care 21 pentru locuințe și două loturi pentru funcțiuni mixte, adică locuire și servicii sau dotări compatibile cu locuirea.

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ-ului se compune dintr-un singur teren, situat în intravilanul Comunei Paleu, în satul Paleu.

Terenul respectiv are numărul cadastral 53213, suprafața de 14658mp, proprietarul este titularul prezentului plan. Forma în plan a terenului este trapezoidală, cu dimensiunile maxime de 221,78m pe direcția nord-sud, respectiv 73,95m pe direcția est-vest. Teren este liber de construcții, rețele și vegetație de talie medie sau mare. Prezintă pantă medie de 2% spre direcția nord. Diferența de nivel în cadrul terenului este de aproximativ 5,00m.

Terenul se învecinează cu drumuri publice pe trei laturi: dinspre nord cu un drum comunal din pământ cu profilul, ce variază între 3,98m și 4,58, dinspre est cu un drum public, parțial pietruit, cu profilul constant de 5,00m, înființat printr-un PUZ aprobat, iar dinspre sud cu drumul județean DJ 767F, ce este dotat cu câte o bandă asfaltată pe sens și rigole pluviale din pământ.

Dinspre vest amplasamentul se învecinează cu un alt teren privat.

Amplasamentul studiat, este situat în intravilanul localității Paleu, la vest față de vatra satului. Limita intravilanului se află la aproximativ 65 metri spre nord față de amplasament.

- Conform Certificatului de urbanism cu nr. 757/2023, emis de către Consiliul Județean Bihor, amplasamentul se întinde în UTR 4 a localității Paleu, într-o zonă prevăzută în PUG pentru locuințe unifamiliale, izolate.
- Cea mai apropiată clădire (o casă de locuit) este în construcție la aproximativ 18,00m față de limita estică a amplasamentului.
 - Amplasamentul se întinde pe zona agricolă aferentă localității, ce cu ocazia ultimei actualizări ai PUG-ului s-a introdus în intravilan în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale. Numeroase lotizări pentru locuințe se pot identifica pe planul cadastral în apropierea amplasamentului. Cea mai apropiată lotizare este direct învecinată dinspre est. În vecinătatea sudică, peste Strada Ardealului se întinde o zonă mixtă de industrie, zonă rezervată pentru spații verzi și de locuire.

Terenul studiat este în proprietate privată (**CSIKI KATALIN**), conform Certificatului de urbanism nr. 757 din data de 10.08.2022, emis de Consiliul Județean Bihor, cu valabilitate 24 de luni, respectiv a extrasului de Carte Funciară 53213 Paleu.

Suprafața terenului este 14.658 mp,

Prevederi ale P.U.G.

- Conform PUG-ului localității, amplasamentul se întinde într-o zonă pentru locuințe unifamiliale, izolate, pentru care s-a instituit obligația elaborării unui plan urbanistic înainte de a autoriza construcții.
- PUZ-ul aprobat pentru lotizarea învecinată dinspre est, prevede lărgirea la profil de 9,00m a drumului, ce delimitează amplasamentul dinspre est, cu ocazia lotizării acestuia.
- Drumul, ce delimitează amplasamentul dinspre nord s-a reglementat tot la profil de de 9,00m.

Căi de comunicație

- Terenul se învecinează cu drumuri publice pe trei laturi: dinspre nord cu un drum comunal din pământ cu profilul, ce variază între 3,98m și 4,58, dinspre est cu un drum public, parțial pietruit, cu profilul constant de 5,00m, înființat printr-un PUZ aprobat, iar dinspre sud cu drumul județean DJ 767F, ce este dotat cu câte o bandă

asfaltată pe sens și rigole pluviale din pământ. Drumul județean menționat este denumit Strada Ardealului. Este o arteră importantă a localității și face legătura spre Oradea și Cetariu.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tema principală de proiectare constituie stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelelor propuse pentru locuințe, respectiv pentru funcțiuni mixte și soluționarea accesului la acestea.

- Se propune parcelarea amplasamentului în 23 loturi, dintre care 21 pentru locuințe și două loturi pentru funcțiuni mixte, adică locuire și servicii sau dotări compatibile cu locuirea. Suprafața loturilor construibile propuse va varia între 509mp și 980mp.
- Se propune lărgirea drumurilor publice, ce delimitează amplasamentul dinspre est și nord la profil de 9,00m. Se propune creerea unui drum public nou la limita vestică a amplasamentului. Acest drum va fi în prima etapă doar cu sens unic și va avea profil de 4,50m. Cu ocazia parcelării terenurilor învecinate se va putea completa profilul la 9,00m. În prima etapă se vor rezerva de-alungul drumului cu sens unic două alveole de depășire cu dimensiunile de câte 2,50m x 9,00m. Aceste alveole se vor păstra în proprietate privată și se vor putea alipi ulterior la locurile de casă adiacente, în urma completării drumului la profil de 9,00m, cu ocazia lotizării terenului învecinat dinspre vest.
- Drumul județean, ce delimitează amplasamentul dinspre sud, nu necesită lărgire, se propune dotarea ei cu pistă de biciclete cu două sensuri, pe partea amplasamentului și cu trotuare asfaltate pe ambele laturi. Gardurile la frontul drumului județean se vor implanta la 12,00m din axul drumului. Terenul ce rămâne cuprins între gard și limita de proprietate stradală (adică în afara incintei împrejmuite), rămâne în proprietate privată.
- Suprafața necesară pentru creerea drumului public nou, pentru lărgirea pe partea amplasamentului a drumurilor publice existente, în total 1865mp, se va ceda domeniului public.
- Parcelele construibile vor rămâne în proprietate privată.
- Se propune cedarea către domeniul public al Comunei Paleu a suprafeței de teren necesare lărgirii drumurilor existente, ce delimitează amplasamentul dinspre est și nord, respectiv pentru crearea drumului public propus pe latura vestică a terenului. Alveolele de depășire, delimitate de-a lungul drumului public nou-creat, rămân în proprietate privată și se vor putea alipi la locurile de casă adiacente în urma lărgirii drumului nou la profil de minim 9,00m.
- Suprafața acestor alveole va de 46mp în total.
- Suprafața totală propusă pentru cedare este de 1865mp.

Utilizări permise

- Utilizări permise pentru loturile 1...11 și 14...23: case de locuit cu 1 sau 2 apartamente, anexe gospodărești ale acestora
- Utilizări permise pentru loturile 12 și 13 (cele adiacente Străzii Ardealului): case de locuit cu 1 sau 2 apartamente, unități de servicii de proximitate, unități de comerț cu amănuntul, cabinete medicale, anexe gospodărești ale acestor clădiri. Nu este obligatorie prezența funcțiunii de locuire.

Regim de aliniere

- Pentru loturile 1...11 și 14...23:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: <http://apmbh.anpm.ro>

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

- Retrageri stradale: minim 4,00m
Retrageri laterale: cu respectarea prevederilor Codului Civil
Retrageri spate: minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor propuse
În cazul loturilor de colț retragerile stradale se vor aplica față de ambele străzi, iar limitele spre alte terenuri private se vor trata ca și limite laterale.
- Pentru loturile 12 și 13:
 - Retrageri stradale: minim 4,00m față de frontul la drumurile secundare și minim 6,00m față de limita de implantare gard la frontul la drumul județean
 - Retrageri față de limitele cu terenuri private: cu respectarea prevederilor Codului Civil în cazul limitelor dintre loturile 11-12, 12-13 și 13-14, respectiv minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirilor propuse în cazul limitei dintre loturile 11-13
 - Anexele gospodărești se vor putea amplasa și în apropierea limitelor de proprietate laterale și spate, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
 - Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Regimul de înălțime

- Regimul de înălțime maxim admis va fi D+P+E+M/R.
- Înălțimea maximă a clădirilor se limitează la 12,00m.

Modul de utilizare a terenului

- Procentul de ocupare maxim al terenului va fi 30% sau 35%.
- Coeficientul de utilizare a terenului maxim 0,90.

.Plantații

- Suprafețele verzi vor ocupa minim 35% din suprafața loturilor construibile.

Împrejmuiri

- Reguli pentru împrejmuiri ale loturilor construibile: Transparent / semitransparent la stradă, cu soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, semitransparent sau opac spre celelalte terenuri private sau spre spațiul verde public, înălțimea maximă 2,10m.
- Împrejmuirile se vor realiza integral pe terenul propriu, fără afectarea terenurilor învecinate.

Modernizarea circulației

Se propune lărgirea drumurilor publice, ce delimitează amplasamentul dinspre est și nord la profil de 9,00m. Se propune crearea unui drum public nou la limita vestică a amplasamentului. Acest drum va fi în prima etapă doar cu sens unic și va avea profil de 4,50m. Cu ocazia parcelării terenurilor învecinate se va putea completa profilul la 9,00m. În prima etapă se vor rezerva de-a lungul drumului cu sens unic două alveole de depășire cu dimensiunile de câte 2,50m x 9,00m. Aceste alveole se vor păstra în proprietate privată și se vor putea alipi ulterior la locurile de casă adiacente, în urma completării drumului la profil de 9,00m, cu ocazia lotizării terenului învecinat dinspre vest.

Drumul județean, ce delimitează amplasamentul dinspre sud, nu necesită lărgire, se propune dotarea ei cu pistă de biciclete cu două sensuri, pe partea amplasamentului și cu trotuare asfaltate pe ambele laturi. Gardurile la frontul drumului județean se vor implanta la 12,00m din axul drumului. Terenul ce rămâne cuprins între gard și limita de proprietate stradală (adică în afara incintei împrejmuite), rămâne în proprietate privată.

Staționarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelor.

Se propune asigurarea a minim 1 loc de parcare la sol sau în garaj inclus în construcție / apartament în cazul caselor cu suprafața utilă de sub 150mp și a minim 2 locuri pentru apartamentele cu suprafața utilă de peste 150mp.

Se vor amenaja pe terenul propriu minim 1 loc pentru 100mp de suprafață desfășurată de spațiu comercial, minim 2 locuri pe unitate de prestări servicii, minim 2 locuri pe cabinet medical.

Echipare edilitară

- Amplasamentul nu este străbătut de rețele edilitare. Pe Strada Ardealului există rețea de alimentare cu energie electrică și cu apă.
- **Alimentarea cu apă se va rezolva prin extinderea rețelelor localității.**
- **Apele uzate se vor evacua în rezervoare vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare.**
- **Alimentarea cu căldură a viitoarelor construcții se va realiza prin centrale proprii.**
- **Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor localității.**

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate.

Pentru amenajările propuse se vor încheia contracte pentru colectarea deșeurilor cu societăți specializate.

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 Sânmartin.

Categoria de folosință actuală este ARABIL, în intravilan, fără construcții, cu suprafața terenului de 14.658 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 757 din data de 10.08.2022, emis de Consiliul Județean Bihor, cu valabilitate 24 de luni,

destinația conform PUG : zonă de locuințe L, cu subzona L3 – zonă de locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime, pe terenuri propuse pentru parcelare, cu tramă stradală constituită, pe bază de PUZ sau PUD- interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Conform PUG Paleu (HCL nr. 11/27.02.2007, valabilitate prelungită cu HCL nr. 47/23.05.2017) terenul este situat în UTR 4 Paleu, zonă funcțională L, cu subzona L3 – zonă propusă de locuințe unifamiliale izolate pe bază de PUZ sau PUD

Conform PUG reglementările din zonă sunt : suprafață parcelă - minim = 500 mp, front la stradă – minim 14 m, se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele S+P+1E/M, indicatori urbanistici : POT max=25%, CUTmax =0,75, Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ, parcaj obligatoriu pe lot - minim 1 loc/locuniță, plantări arbori – minim 10 din suprafața lotului.

Acces : Terenul are accas din DJ 767 F (strada Ardealului), **VEZI CU**

- Imobilul se află în zona cu servitute aeronautică civilă.

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;*

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 comuna Paleu, satul Paleu, pe terenul cu suprafață totală de 14.658 mp, identificat cu nr. cad. 53213, conform Certificatului de urbanism nr. 757 din data de 10.08.2022, emis de Consiliul Județean Bihor, cu valabilitate 24 de luni.

Terenul studiat este amplasat în Amenajarea Peța - Hidișel, cod amenajare 283, desecare cu evacuare gravitațională, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare 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 protecție 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 naturale 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 Ordinului 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. 297 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 757 din data de 10.08.2022, emis de Consiliul Județean Bihor, cu valabilitate 24 de luni.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. ... din data de ...06.2024, emis de ANIF-Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare 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 13.05.2024 și 16.05.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de 13.06.2024, împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de 12.06.2024.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor.

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

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,
Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Timea MARE

Întocmit
MAGYAR Brigita