



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM

NR. 23590/ 24. 04. 2015

CĂTRE,
BENEDEK ÁRPÁD ȘI COPROPRIETARI

Urmare cererii Dvs. înregistrată la nr. de mai sus privind emiterea avizului pentru "PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ZONĂ DE LOCUINȚE STR. IZVORULUI SF. GHEORGHE" în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism al Municipiului Sf.Gheorghe, în ședința din 27.04.2015, analizând proiectul Nr. 20/2015, elaborat de B.I.A. Domahidi Ildikó, propune avizarea documentației.

În urma analizării proiectului, propunerii CTATU și a verificării datelor existente, se emite următorul :

AVIZ FAVORABIL

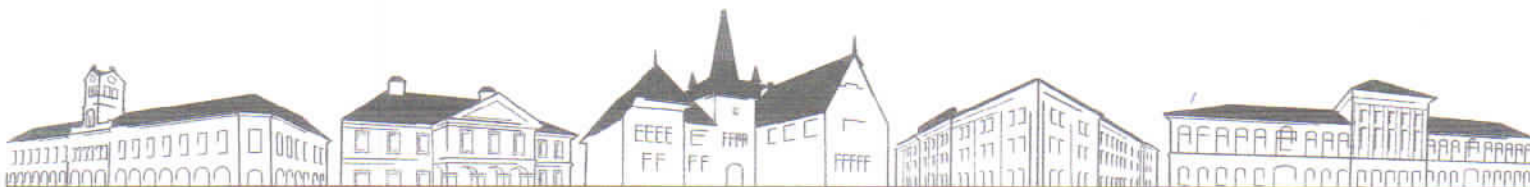
cu condiția obținerii tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

ARHITECT ȘEF
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA



BE/Expl. 2





DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
NR. 20 din 02.07.2015

Ca urmare a notificării adresate de **BENKE ARPAD ȘI COPROPRIETARI** (cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 12, sc. D, ap. 20, județul Covasna, privind: „**Elaborare P.U.D. zona de locuințe str. Izvorului**”, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Izvorului, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3081/02.06.2015, în baza:

- HG nr. **38/2015** privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- HG **1000/2012**, privind reorganizarea și funcționarea ANPM și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. **195/2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări 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 (*actualizată*);
- Ord. nr. **995/2006** pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

„Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței **Comitetului Special Constituit** din data de 11.06.2015 la sediul APM Covasna

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 96/2012 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Locuințe Campul Rufa Sf. Gheorghe, elaborate de către SC Urban”G” SRL
- Certificat de urbanism nr. 154/24.03.2014, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe pentru „**Elaborare P.U.D. Zona de locuințe str. Izvorului**”, titulari Benke Árpád și coproprietarii
- Având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- În conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu pct. c) 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:

„**Elaborare P.U.D. Zona de locuințe str. Izvorului**”, din municipiul Sfântu Gheorghe, FN, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.



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:*

- Suprafața totală a terenurilor studiate cuprinse în „Elaborare P.U.D. Zona de locuințe str. Izvorului” este de 3100 mp, formată din 3 parcele, proprietate a beneficiarilor, după cum urmează:

▪ Parcela 1: curți-construcții, înscrisă în CF nr. 36450, cu S1 = 500mp - proprietar Csilib Karoly și soția Szende, funcțiune: casa de locuit unifamilială în stadiu de proiect DTAC, regim de înălțime P+M, Sc = 15m, Sd = 181mp, S pavat (carosabil, pietonal, terase) = 150mp; S zona verde amenajată = 235mp; POT = 23%, CUT = 0,36

▪ Parcela 2: înscrisă în CF nr. 37745, cu S2 = 800 mp - proprietar Fazakas Albert, funcțiune principală: casa de locuit, funcțiune secundară: clădire anexă: garaj, depozit, CT etc., regim de înălțime (conform PUZ): casa: P+1(+M), anexă: P, Sc = 130mp (casa) + 70mp (anexe) = 200mp, Sd = 260mp (casa) + 70mp (anexe) = 330mp, S pavat: 250mp, S zona verde amenajată = 350mp, POT = 25%, CUT = 0,40

▪ Parcela 3: înscrisă în CF nr. 37746, cu S3 = 1800mp - proprietar Benke Arpad Attila și soția Erika, funcțiune principală: casa de locuit, funcțiune secundară: clădire anexă: garaj, depozit, CT etc., regim de înălțime (conform PUZ): casa: P+1(+M), anexă: P, S teren = 1800mp din care: S constructibil = 510mp; **S restricție zona de protecție put = 1290mp**, Sc = 150mp (casa) + 100mp (anexe) = 250mp; Sd = 300mp (casa) + 100mp (anexe) = 400mp, S pavat: 550mp; S zona verde amenajată = 1000mp, POT = 15% CUT = 0,25. **Parcela P3 este constructibilă doar pe o lățime de 14 m, restul fiind restricționată de zona de protecție a puturilor de apă ale orașului. Aici se va amenaja gradina.**

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

- Anterior prezentului PUD a fost elaborat Planul Urbanistic Zonal – Locuințe Campul Rufe Sf. Gheorghe, de către SC Urban”G” SRL și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe nr. 96/2012

- Terenul se află actualmente în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, teren categoria de folosință „curți construcții” și se învecinează cu :

- la nord: str. Izvorului
- la est: drum de exploatare propus spre modernizare prin PUZ și împrejmuire put de apă a orașului
- la sud: curți-construcții în intravilan în proprietatea persoanelor fizice
- la vest: curte liberă de construcție, proprietar Molnar Zsolt

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

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)

- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat

- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent

- Rezolvarea unor soluții de accesare a zonei prin propunerea de noi profile ale strazilor ce deservește amplasamentul studiat, realizând o legătură lesnicioasă spre investițiile propuse în zona.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

- În zona studiată **nu există rețea publică** de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:*

- Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este parțial construită, pe terenul central fiind o casă de locuit.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:* Nu vor fi efecte semnificative;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

pag. 2 / 4

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

b) *natura cumulativă a efectelor:*

- În zonă nu influențează desfășurarea altor planuri sau proiecte în curs de implementare,

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*

- Nu este cazul;

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

- Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe. Impactul este nesemnificativ pe amplasament, dar poate afecta putul forat P1, situată în imediata vecinătate a acestuia care reprezintă cca. 2% din capacitatea de alimentare cu apă potabilă a municipiului

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:*

- În faza de implementare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(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:* - Nu este cazul.

3. Obligațiile titularului:

- Solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 154/24.03.2015, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

- **Respectarea condițiilor de protecție a apelor subterane, impuse în PUZ elaborat pentru zona Lunca Oltului**

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;

- Să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;

- În perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;

- Respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- Respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);

- Respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Respectarea prevederilor HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare; a prevederilor, - Conform prevederilor HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică **Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar CU INTERZICEREA:**

a) **utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;**

b) **utilizării substanțelor fitosanitare;**

c) **irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;**

d) **amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;**

e) **pășunatului și însilozării nutrețurilor;**

f) **amplasării de sere și de iazuri piscicole.**



- Conform Avizului nr. 7984/19.06.2015 emis de SC Gospodarie Comunala SA Sfantu Gheorghe SE INTERZICE amplasarea constructiilor la o distanta mai mica de 10 m fata de generatoarele exterioare conductelor de aductiune apa, caminele de vana si de imprejmuirea putului forat P1
- Totodata toate canalizarile de ape uzate sau pluviale, precum si bazinele de colectare a acestora trebuie sa fie de constructie etansa
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- scoaterea din circuitul agricol se realizează conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

În urma anunțurilor privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Szekely Hirmondó în data de 09.06.2015, respectiv în Mesagerul de Covasna în data de 25.06.2015 nu au fost înregistrate reclamații sau sesizări. Proiectul deciziei a fost afisat pe site-ul APM Covasna în data de 23.06.2015

Agentia pentru Protecția Mediului Covasna a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibil publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înainte de demararea investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

*Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).*

DIRECTOR EXECUTIV
Ing. NEAGU Gheorghe



Șef Serviciu Avize,
Acorduri, Autorizații
Ing. BĂLĂLĂU Ileana Luminița

Întocmit,
Ing. BORBÁTH József



OPERATOR REGIONAL

JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327

Capital social: 1.700.000 lei

COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390

Fax: 0267 – 351 739

e-mail: secretariat@apacov.ro

www.apacov.ro

Nr. 7984 / 19 .06. 2015.

Către,

BENKE ÁRPÁD ȘI COPROPRIETARIII

Str. Dealului nr.10 bl.11 sc.A ap.48

Sf.Gheorghe

Spre știință:
Arh. Domahidi Ildikó

Referitor la cererea dvs. privind ELABORARE P.U.D. ZONĂ DE LOCUINȚE STR. IZVORULUI situată în mun.Sf.Gheorghe, conform plan de încadrare în zonă nr.01, plan de amplasament și delimitare nr.02 și planșa nr.03-reglementări urbanistice din proiect nr.20/2015, elaborat de arh. Domahidi Ildikó, prin prezenta vă comunicăm avizul nostru favorabil cu următoarele condiții:

Se vor respecta toate condițiile înșirate în avizul Gospodărie Comunală SA eliberat pentru Planul Urbanistic Zonal - Locuințe Câmpul Rufa din Sf. Gheorghe, conform planșa U-04. Proiect Nr. 20/2008 elaborat de SC URBAN "G" și în avizul de mediu Nr. SB 20/03. 09.2010.

Distanța minimă față de conductele de aducțiune apă, căminele de vane existente și puțul forat P1 va fi de 10 m conform H.G. 930/2005.

Este interzis amplasarea construcțiilor peste și la o distanță minimă de 10 m față de generatoarele exterioare a conductelor de aducțiune apă, față de căminele de vane și de împrejmuirea puțului.

Pentru protejarea puțurilor alimentarea cu apă și canalizarea caselor propuse se va face obligatoriu în momentul extinderii rețelilor publice perfect etanșe.

Alăturat vă restituim un exemplar din documentație.

DIRECTOR GENERAL,
ing.Fejer Alexandru



DIRECTOR TEHNIC,
ing.Mátyás Ferenc

Elaborat:Bács-Benke Erika-Eszter

e-mail:bacs.eszter@apacov.ro