



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 34 din 25.07.2023

Ca urmare a notificării adresate de **VAS HUNOR**, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Dózsa György, nr. 21B, bl.2, sc. B, et. 2, ap. 6, județul Covasna, în scopul „**ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ ZONĂ DE LOCUINȚĂ**”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. ZONA-KULAKERT, nr. FN, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 4961/16.06.2023,

În baza:

- OUG nr. 68/2019, Art. 6. al. (1) privind înființarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor prin reorganizarea Ministerului Mediului și prin comasarea cu Ministerul Apelor și Pădurilor, prin preluarea activităților și structurilor acestuia, precum și a unităților aflate în subordinea, coordonarea și sub autoritatea celor două ministere, Hotărâre de Guvern nr. 43/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. 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;
- prevederile Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Ord. nr. 1.822 din 6 octombrie 2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

pag. 1 / 6

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

Agencia de Protectie a Mediului Covasna ca urmare a:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.07.2023 la sediul APM Covasna;
- Proces verbal nr. 19 din data de 05.07.2023 încheiat în urma ședinței CSC;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 51/23.06.2023, cu condiții, emis de SGA Covasna, înregistrat cu nr. 5971/25.07.2023 la APM Covasna;
- 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;

D e c i d e:

Planul „**ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ”PUZ ZONĂ DE LOCUINȚĂ**”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. ZONA-KULAKERT, nr. FN jud. Covasna, titular **VAS HUNOR**, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Dózsa György, nr. 21B, bl.2, sc. B, et. 2, ap. 6, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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 planului este reglementarea terenului în vederea lotizării și construirii de case de locuit individuale. Terenul ce face obiectul studiului este compus din două loturi cu o suprafața cumulată de 6786 mp Acesta este în proprietatea unei persoane fizice care este initiatorul PUZ. Terenurile sunt înscrise în CF nr. 40400 și 40401 Sfântu Gheorghe (categoria de folosință: neproductiv). Prin acest PUZ se estinde zona rezidențială existentă.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei: Terenul este în intravilan dar este nereglementat. Terenul este accesibil de pe strada Kulakert care face legătura cu str. Paius David. Strada este neamenajată și are un pospact de 4.5 m. La vest de zona studiată, pe terenul reglementat prin PUZ abrobat anterior au fost construite case de locuit Individuale. Terenul care face obiectul studiului este liber de construcții.

Incadrarea în localitate: Terenul este amplasat în zona de sud-est a localității, la nord de str. Kulakert

Ocuparea terenurilor: POT existent = 0.00%; CUT existent = 0.00. Teren neproductiv în intravilan 6786 mp

Echiparea edilitară: În zona studiată nu există rețele de apă în sistem centralizat. Locuitorii din zona folosesc pentru nevoi igienico sanitare apă din puturi sapate sau puturi forate de mică adâncime

Canalizare menajeră: În zona studiată nu există rețele de canalizare menajeră în sistem centralizat. Apele uzate menajere provenite de la casele existente sunt stocate în fose vidanabile de unde sunt evacuate periodic la stația de epurare a municipiului Sf. Gheorghe.



II/A/2

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

pag. 2 / 6

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

Alimentare cu energie electrica: Pe amplasamentul propus există o linie electrică aeriană LEA joasă tensiune (0,4kV) racordată la postul transformare PT85 existent în apropiere.

Alimentare cu gaz: În zona nu există rețele de distribuție gaz.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune reglementarea terenului pentru 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale. Loturile vor avea suprafețe cuprinse între 500mp – 720mp, cu frontri stradale de min. 17m. În fașia mai îngustă, neadecvata construirii de case se propune o zonă comună: spații verzi amenajate și locuri de parcare pentru vizitatori.

Funcțiuni propuse: Funcțiune principală: case de locuit individuale; Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaje, foisoare, parcaje acoperite, rețele edilitare. Funcțiuni admise cu condiții: comerț sau servicii, cu condiția ca amprenta la sol a acestora să nu depășească 120mp

Regimul de înălțime: Regimul maxim de înălțime al clădirilor: P.+1, cu sau fără subsol/demisol pentru locuințe și alte funcțiuni admise P pentru anexe

Înălțimi maxime admise: Hmax la cornisa: 6m față de cota +/-0.00: Hmax la coama: 12m față de cota +/-0.00

Amplasarea în parcelă: Toate construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă a parcelei. Se vor respecta condițiile de însorire. Construcțiile se vor retrage cu ½ din înălțimea la strâșina față de vecinătăți.

Zona edificabilă: Pe fiecare lot s-a stabilit zona edificabilă, se vor respecta retragerile prevăzute pe planșă de reglementări, respectiv:

- față de strada Kulakert min. 5m, față de alte străzi min. 3m
- față de vecinătăți: min. 2m

Regimul de aliniere al construcțiilor: Clădirile vor fi în principiu aliniate la limitele de proprietate.

Modul de utilizare al terenului: În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zonă s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zonă studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

- POT max. 35%, CUT max 0.7

Zona lucrări tehnico-edilitare:

Alimentarea cu apă: put forat (în baza unui studiu hidro-geologic) echipat cu instalație de pompare, rezervor de înmagazinare și o stație de hidrofor, zonă de protecție împrejmuită

Canalizarea menajeră: Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale clădirilor vor fi evacuate prin intermediul unor racorduri PVC-110 mm la câte o fosa septică vidanjabilă (etansă) individuală pentru fiecare clădire, de unde periodic vor fi vidanțate de către o firmă agreată la stația de epurare a mun. Sf. Gheorghe (sau la un cămin de pe rețeaua de canalizare menajeră din zonă, cu acceptul S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A.)

Canalizarea pluvială: Colectarea apelor meteorice de pe partea carosabilă a noii străzi se va putea face prin rigole deschise. Apele meteorice de pe acoperișuri și suprafețele din incintă se vor colecta prin rigole de suprafață și se vor conduce spre spațiile verzi din incinte.

Alimentarea cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin racordare la rețelele existente în apropiere pe strada Kulakert.



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

pag. 3 / 6

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

Incalzirea: Incalzirea cladirilor se va realize individual prin intermediul unor centrale termice proprii pe combustibil solid sau energie electrica.

Alimentarea cu gaze natural: Nu exista retele de distributie gaze naturale in zona amplasamentului.

In zona studiata se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozite agrementate din zona.

Zona aferenta locuintelor este si va ramane in proprietate privata. Strada Kulakert si aleea carosabila care asigura accesul catre casele existente.

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

Vecinatati: vest: zona rezidentiala – PUZ aprobat, est incinta stadionului, sud stada Kulakert, nord teren agricol.

Pe un lot la vecinatatea vestica a terenului este o casa de locuit în stare buna. Pe partea sudica a strazii Kulakert exista un gard din elemente prefabricate din beton și o hala de depozitare. Terenul are o panta descendenta pe directia sud-nord. Nu exista risc de alunecari de teren. Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 359 din 11.10.2022, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Prevederi ale Cetificatului de Urbansim:

- regimul juridic

Imobilul teren este identificat cu nr. cad 40400, 40401. proprietatea solicitantului, se află în intravilanul localitatii, în zona a sitului arheologic Kulakert (r. Grădina lui Kula) Cod RAN: 63401.16 (Cu denumirea „Așezarea din epoca medievală timpurie din Sfântu Gheorghe – Grădina lui Kula)

- regimul economic

Terenul are o suprafata de 6786 mp.

Categoria de folosinta este teren neproductiv.

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ, indicii urbanistici sunt stabiliti prin PUZ fiind: **POT=35%(maxim), CUT=0,7 (maxim)**

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Se propune reglementarea terenului pentru 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale. Loturile vor avea suprafete cuprinse între 500mp – 720mp, cu frontri stradale de min. 17m. In fasia mai îngusta, neadecvata construirii de case se propune o zona comuna: spatii verzi amenajate si locuri de parcare pentru vizitatori.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele: lipsa alimentării cu apă în sistem centralizat și a canalizării menajere. Echiparea cu utilități a amplasamentului de așa manieră încât să nu impiezeze asupra factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: Nu este cazul.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: Efecte nesemnificative.



II/A/2

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

pag. 4 /6

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

După terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări.

b) natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Construcțiile prevăzute vor respecta reglementările propuse prin plan.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Terenul are suprafață totală de 6786 mp și se află în intravilanul localității, nr. cad 40400 și 40401 din CF40400 și 40401. Categoria de folosință actuală a terenului este teren neproductiv cf. CU nr. 359 din 11.10.2022 emis de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Indici de ocupare a terenului propuși:

Procent de ocupare a terenului **POT propus = 35,00 % (maxim)**

Coeficient de ocupare a terenului **CUT propus = 0,7 (maxim)**

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: se află în intravilanul localității, în **zona a sitului arheologic Kulakert** (r. Grădina lui Kula) Cod RAN: 63401.16 (Cu denumirea „Așezarea din epoca medievală timpurie din Sfântu Gheorghe – Grădina lui Kula);

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Atât în faza de construcție, cât și în faza de funcționare a obiectivelor propuse se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a incintei.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: planul în sine nu are un efect asupra acestor zone.

Obligațiile titularului:

- Solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 359 din 11.10.2022, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- Conform procesului-verbal nr. 19 din data 05.07.2023, încheiat în urma ședinței CSC s-a confirmat: existența avizelor de Gospodărire a Apelor și de la Direcția Județeană ptr Cultură Covasna - Se vor respecta condițiile impuse prin aceste acte de reglementare;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Să respecte în integralitate prevederile următoarelor acte normative:
 - O.U.G. 195/2005 (*actualizată*) privind protecția mediului;
 - O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deșeurilor aprobată cu completări și modificări prin Legea nr. 17/2023;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

pag. 5 /6

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

- se vor respecta prevederile HG nr. 188 / 2002, modificată prin HG 352 / 2005, privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
 - Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- 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; Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind inițierea PUZ, publicate în ziarul Observatorul de Covasna în data de 09.06.2023 și 12.06.2023;
- Convocatorul transmis către membrii CSC;
- Procesul verbal al ședinței CSC nr. 19/05.07.2023;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare și proiectul deciziei afișat pe site-ul APM Covasna (<http://apmcv.anpm.ro>) din data de 07.07.2023;
- Anunțul titularului publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 12.07.2023 referitor decizia de încadrare PUZ;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului 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 a fost accesibilă 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.

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 sau este revizuit, 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. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

/ Ing. NEAGU Gheorghe

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. SIMINICEANU Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing. FARKAS Berta

II/A/2

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

pag. 6 / 6

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