



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 7 din 01.03.2022

Ca urmare a notificării adresate de **BOGDĂN BOTOND ȘI BOGDĂN BEÁTA**, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Podului, nr. 12, județul Covasna, în scopul „**ELABORARE PUZ „ZONĂ DE LOCUINȚE” STR. ALBERT ÁLMOS, GAÁL SÁNDOR**”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Albert Álmos, Gaál Sándor, nr. FN, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 262/13.01.2022,

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;



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. 1 / 8

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

Agentia de Protecție a Mediului Covasna ca urmare a:

- punctelor de vedere transmise de către membrii CSC. Punctele de vedere emise de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, SGA Covasna, CJ GNM Covasna, DSP Covasna;
- Proces verbal nr. 4 din data de 11.02.2022 încheiat în urma punctelor de vedere transmise de către membrii CSC;
- Notificare de la DSP Covasna nr. 765/330/02.02.2022, înregistrat la APM Covasna cu nr. 1090/17.02.2022;
- 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 PUZ „ZONĂ DE LOCUINȚE” STR. ALBERT ÁLMOS, GAÁL SÁNDOR, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Albert Álmos, Gaál Sándor, titular **BOGDÁN BOTOND ȘI BOGDÁN BEÁTA**, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Podului, nr. 12, 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:

Descrierea planului:

Obiectul lucrării:

Proiectul de față propune realizarea unei microzone de locuit în Mun. Sf.Gheorghe str Albert Almos, pe un teren situat la limita perimetrului constructibil, în intravilan. Zona vizată de prezenta documentație se referă la un teren având suprafața de 7000 mp (0,70 ha) din totalul de 24000 mp conform cartilor funciare. Se propune reglementarea terenului în vederea construirii a unor cladiri de locuit unifamiliale și modificarea traseului strazii actuale. Cladirile vor avea regim de înălțime maxim P+M nivele. Terenul are o construcție autorizată, în rest este liber în momentul de față de construcții și amenajări, folosința actuală este de teren arabil parțial și intravilan reglementat parțial. Terenul se află în proprietate privată a mai multor persoane fizice, în întregime. Se va fluidiza traficul prin devierea drumului de legătură între strazile Gaal Sandor și Albert Almos.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Date despre teren

Amplasamentul studiat se află situat în zona nordică a Municipiului Sfântu Gheorghe, în dreapta față de DN 12 către Miercurea Ciuc, la Sud de Arena Sf. Gheorghe, într-o zonă rezidențială de altfel, cu locuințe individuale. Zona studiată este situată în intravilanul



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. 2/8

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

Municipiului Sf Gheorghe. Suprafata totala de teren studiata conform cartilor funciare este de 24 107 mp, aflata in proprietatea privata a mai multor persoane fizice si domeniul public al Municipiului Sfântu Gheorghe. Din aceasta se va reglementa doar o suprafata de 7000 mp. Terenul este situat adiacent la un drum local de acces strada Albert Almos si Gaal Sandor, nemodernizat in momentul de fata. Se invecineaza cu intravilanul reglementat al Municipiului Sfântu Gheorghe pe laturile nord, sud, est si vest. Terenul are o constructie autorizata, in rest este liber de constructii si amenajari. Este notat in cartile funciare :

Bogdan Botond conform extras CF 41497 (1351 mp), Bogdan Beata CF nr.41498 (1307 mp) , Illes Tibor si Illes Zsuzsanna cf 41613 (815 mp), Bogdan Beata cf 27270 (290 mp), Hunyadi Imre si Hunyadi Olga, cf 40136 (1900 mp), Antal Barna si Antal Eموke cf 37757 (2000 mp), Nagy Eszter CF 25097 (2422 mp) , anexate si drum Domeniul Public al Primariei Mun.Sf Gheorghe cf -26597 (14022 mp). Total 24107 mp

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe teren exista o constructie autorizata in rest nu exista nici un fel de constructii sau amenajari importante. Gradul de ocupare al zonelor apropiate din intravilan este relativ redus, cu un POT de maxim 35 %. In vecinatatea imediata exista constructii de locuinte in regim parte sau parter cu mansarda.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata de 7.000 mp, din totalul de 24107 mp aflat pe extrasele de carte funciara. In zonele apropiate sunt case de locuit in intravilan, compuse din locuinte si anexe gospodaresti.

Bilant teritorial – situatia existenta

specificatie	mp	ha	%
suprafata totala in cf-uri	24107	2,41	100,00
suprafata ocupata de constructii	348	0,03	1,44
suprafata ocupata de circulatii carosabile si pietonale	14022	1,40	58,17
suprafata ocupata de echipare edilitara	0	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie spontana	9737	0,97	40,39

procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,03 %
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Modernizarea Circulației

Organizarea circulatiei in zona studiata presupune realizarea unui acces corespunzator la incinta reglementata (modernizarea geometriei, infrastructurii su suprastructurii). Se va asigura obligatoriu posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, altele, prin grija proprietarilor.

Zonificare Funcțională - Reglementări, Bilanț Teritorial, Indici Urbanistici

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei zone de locuinte (functiuni de habitat).

Constructiile se vor realiza din materiale durabile, se vor utiliza cu precadere materiale locale.



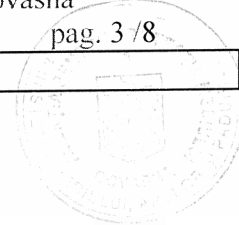
II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

pag. 3 /8

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



Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Compozitia urbanistica a tinut cont de orientare, insorire si conditiile oferite de terenul de amplasament, de protectie fata de vanturile dominante prin amplasare si orientare, de constrangerile de teren existente. Se vor planta pe amplasament cat mai multi arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si in calea curentilor de aer. Constructiile si toate amenajarile vor avea acces auto si pietonal direct.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	ha	%
suprafata totala in CF-uri	24107	2,41	100,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale si carosabile	13917	1,39	57,73
suprafata ocupata de constructii	3700	0,37	15,35
suprafata ocupata de echipare edilitara	1250	0,13	5,19
suprafata ocupata de curti si gradini	6490	0,65	26,92

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00%

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 1,05

Dezvoltarea Echiparii Edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la sistem centralizat de distributie a apei potabile.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana spre bazine vidanjabile impermeabilizate in prima etapa, in etapa finala acestea se vor racorda la sistemul centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta prin rigole deschise si se vor conduce spre spatiile verzi si spre traseele drumurilor publice. Apele pluviale vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare corespunzatoare.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite cu centrale termice proprii, cu combustibil solid sau cu curent electric. Se pot identifica si alte sisteme ecologice pentru asigurarea in sistem local a agentului termic necesar incalzirii spatiilor interioare si prepararii apei calde menajere.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua existenta in zona pe baza de proiect de specialitate si cu acordul detinatorului de retele si furnizorului de energie, sau se pot amplasa panouri fotovoltaice si generatoare care sa asigure necesarul de energie electrica, in prima etapa.



Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona, pe baza avizelor solicitate de investitor de la detinatorii retelelor Tc existente. Sistemele de comunicatii de telefonie mobila au acoperire de retea in zona vizata.

Se vor asigura racordurile necesare la sisteme de comunicatii electronice, conform prevederilor legale.

Gospodarie comunală :

Vor rezulta din activitatea zonei numai deseuri menajere. Materialele re folosibile, PET-uri si materiale plastice, textile, hartie, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarilor. Deseul menajer va fi colectat containerizat si se va ridica saptamanal de societatea care presteaza acest serviciu la nivelul Municipiului Sf Gheorghe sau un al prestator de servicii similare.

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

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 397 din 29.07.2021, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Prevederi ale Certificatului de Urbansim:

- regimul juridic

Terenul are o constructie autorizata, in rest este liber de constructii si amenajari. Este notat in cartile funciare :

Bogdan Botond conform extras CF 41497 (1351 mp), Bogdan Beata CF nr.41498 (1307 mp) , Illes Tibor si Illes Zsuzsanna cf 41613 (815 mp), Bogdan Beata cf 27270 (290 mp), Hunyadi Imre si Hunyadi Olga, cf 40136 (1900 mp), Antal Barna si Antal Eموke cf 37757 (2000 mp), Nagy Eszter CF 25097 (2422 mp) , anexate si drum Domeniul Public al Primariei Mun.Sf Gheorghe cf -26597 (14022 mp). Total 24107 mp

- regimul economic

Terenul are o suprafata de 7000 mp.

Categoria de folosinta este arabil.

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ, indicii urbanistici sunt stabiliti prin PUZ fiind:
POT=35%(maxim), CUT=1,05 (maxim)

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

Se vor amplasa pe teren case de locuit cu regim maxim de inaltime P + M cu sau fara subsol, cu anexele gospodaresti aferente, fiecare lot va avea acces direct la o cale de circulatie carosabila si pietonala. Constructiile principale vor fi astfel orientata incat sa beneficieze de iluminat natural optim, insorire eficienta. Va exista posibilitatea amenajarii de curti si gradini. Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica prin racord la sistemul de distributie a energiei electrice existente pe strada , alimentarea cu apa rece prin racord la sistemul centralizat de distributie a apei potabile, canalizare menajera in sistem centralizat in etapa finala, in sistem local in prima etapa. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid, electric, sau cu un alte sisteme de incalzire.



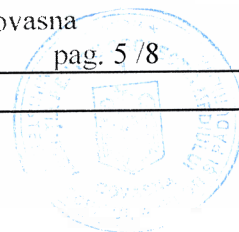
II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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. 5 /8

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



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele: 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. Aspectele de protecția mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

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.

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 o construcție autorizată, în rest este liber de construcții și amenajări. Imobile în proprietate privată, situate parțial în intravilan, parțial extravilan. Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în suprafața de 7.000 mp, din totalul de 24107 mp aflat pe extrasele de carte funciara. În zonele apropiate sunt case de locuit în intravilan, compuse din locuințe și anexe gospodărești.

Indici de ocupare a terenului propuși:

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

Coeficient de ocupare a terenului **CUT propus = 1,05 (maxim)**

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: distanța față de obiectivele de interes cultural sunt mari, nu pot fi afectate.

(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. 397 din 29.07.2021, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;



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 / 8

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

- Conform procesului-verbal nr. 4 din data 11.02.2022, încheiat în urma punctelor de vedere transmise de către membrii CSC s-a stabilit:
 - SGA Covasna a emis Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 8/07.02.2022; Se vor respecta condițiile impuse de acest Aviz;
 - necesită Asistență de Specialitate de Sănătate Publică de la Direcția de Sănătate Publică Covasna. S-a emis Notificare nr. 765/330/02.02.2022, înregistrat la APM Covasna cu nr. 1090/17.02.2022; Se va respecta legislația sanitară în vigoare;
 - ISU Covasna informează că a fost depusă documentația pentru avizare; Se va respecta legislația în vigoare;
- 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;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - 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 17.01.2022 și 20.01.2022;
- Convocatorul transmis către membrii CSC;
- Procesul verbal al ședinței CSC nr. 4/11.02.2022;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare și proiectul deciziei afișat pe site-ul APM Covasna (<http://apmcv.anpm.ro>) din data de 15.02.2022;
- Anunțul titularului publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 18.02.2022, 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



II/A/2

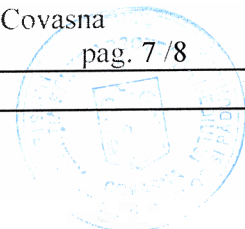
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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. 7 / 8

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



de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

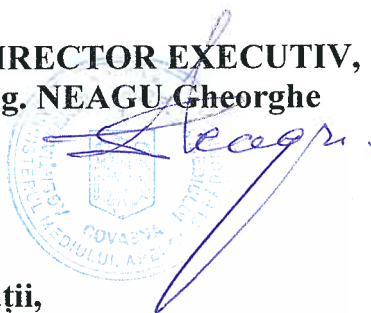
Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările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

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

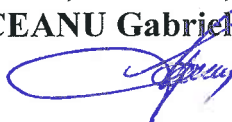
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

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**

