



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 59 din 17.10.2022

Ca urmare a notificării adresate de **HOSSZÚ ÁRPÁD ȘI COPROPRIETARII** cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. László Ferenc, nr. 2, bl. 3, sc. A, et. 1, ap. 6, județul Covasna, privind **ELABORARE PUZ "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ZONA LIVEZII, SFÂNTU GHEORGHE**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, extravilan – zona Livezii, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 2821/19.04.2022, în baza:

- Ordonanței de Urgență nr. 68/06.11.2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, unde la Art. 6 se menționează că se înființează Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 43/2020 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;
- 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;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 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. 1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate.

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

Având în vedere următoarele:

- Memoriul general de prezentare PUZ; Regulamentul de urbanism PUZ înregistrat la APM Covasna cu nr. 2821/19.04.2022;
- Consultarea autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din datele: 12.05.2022 (proces-verbal ședință nr. 13/12.05.2022) și 05.09.2022 (proces-verbal ședință nr. 23/05.09.2022);
- HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 184/2021 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 3/07.05.2021 pentru întocmirea planului;
- Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației nr. 181/26.07.2022, elaborator SC IMPACT SĂNĂTATE SRL IAȘI;
- Notificare Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 5775/04.08.2022, emisă de DSP Covasna;
- Punctul de vedere nr. 1397/05.09.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna;
- Varianta finală a planului cu includerea perdelei vegetale de protecție (Memoriul de prezentare și Regulamentul de urbanism aferent), înregistrată la APM Covasna cu nr. 6704/29.09.2022;

II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

pag. 1 /6

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

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



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 PUZ "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ZONA LIVEZII, SFÂNTU GHEORGHE, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, extravilan – zona Livezii, 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:*

Planul propune reglementarea unei zone rezidențiale alipită extravilanului reglementat al municipiului Sfântu Gheorghe, în partea vestică a localității. Terenul cu suprafața totală de 24.000 mp este compus din mai multe loturi aflate în proprietatea unor persoane fizice, respectiv: Hosszu Arpad - CF nr. 39584, 6.800 mp, Gyarfás Ludovic, Gyarfás Eva, Halász Janos, Halász Ildiko - CF 37867, 8.600 mp, Kuk Eva Erzsebet - CF 37814, 4.300 mp și Csakany Laszlo Jozsef - CF 37866, 4.300 mp.

Zona este delimitată la nord de strada Fermei, la vest de cartierul de locuințe Evergreen, zona livezii, la est și la sud livadă în extravilan, cartierul Simeria Veche.

În vecinătate, la o distanță de aproximativ 506 m, pe direcția sud – vest, se află ferma de păsări – SC AVICOD S.A. – Ferma nr. 3 punct de lucru Sfântu Gheorghe, care determină o zonă de protecție sanitară care afectează și terenul studiat.

Proprietarii doresc să delimiteze zona edificabilă în scopul construirii unor locuințe individuale. În acest scop se propune reglementarea zonei cu suprafața de 24.000 mp, prin crearea unor strazi conform PUG Sf. Gheorghe aflat în faza de avizare și prin lotizarea terenului în parcele, cu suprafețe între 400 - 1.500 mp.

Terenul are o accesibilitate bună, direct de pe strada Fermei, prin două căi de acces propuse de 9 m lățimea profilului și una de 12 m din strada Nucului, preluate din PUG aflat în faza de avizare. Acestea vor asigura o fluentă bună a traficului în zonă. În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează pe strada Nucului și pe strada Fermei, lățime, care necesită largire.

În prezent terenul studiat este liber de construcții. În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter de livadă și arabil. Pe o latură există împrejmuire specific rurală, din țărâși de lemn bătute în pământ cu sarma ghimpată între ei și scânduri de lemn.

	Existent	
	mp	%
Livada în extravilan	6.800	28,33
Arabil în intravilan	12.900	53,75
Altele în intravilan	4.300	17,92
Total	24.000	100

POT= 0.00%, CUT= 0.00

Bilanț teritorial propus:



II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

pag. 2 /6

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

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafața (mp)	%
ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
Construcții propuse-maxim	3.451	35
Spațiu verde - minim	2.958	30
Circulații auto și pietonale propuse-estimativ	3.451	35
TOTAL suprafața reglementată	24.000	100

Indici urbanistici propuși: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,05

Regimul maxim de înălțime: P+1, cu sau fără subsol pentru construcțiile principale, P pentru anexe.

Conform propunerii studiului de impact asupra sănătății, la partea sudică a limitei amplasamentului, în direcția Fermei de Pasari, pe o **lungime de circa 208 m**, se prevede o **perdea vegetală de protecție**, compusă din două zone astfel:

- Zona 1 : un rand de arbori amplasați la o distanță de 2 m unul de altul, **fasie de 0,80 m** din specii par, prun, cires, visin, alun, corn, salcam, tei, artar, ce vor fi toaletați la înălțimi de maxim 5 m.
- Zona 2 : arbuști în completarea zonei 1, pe mai multe rânduri, pe o **latime de 3,00 m**, ce pot fi întrerupți pentru crearea accesului carosabil și pietonal în curte, alcatuiți din specii precum: coacaz negru, roșu, alb, agris, zmeur, mur, de gradina, soc, catina, trandari, maces, scoruș negru, sau alte plante ornamentale, cu înălțimi până la 3,00 m.

• **Funcțiune principală:**

Zonă rezidențială

• **Funcțiuni complementare:**

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni,
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite,
- spații plantate,
- pergole, foisoare,
- piscine,
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

• **Funcțiuni admise cu condiții:**

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

• **Funcțiuni interzise:**

- a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu,
- b) altele decât cele premise.

Alimentarea cu apă:

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată. Pe strada Nucului există rețea de alimentare cu apă. Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

Canalizarea menajeră:

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare centralizate de pe strada Jókai Mór. Până la realizarea extinderii rețelei se vor folosi fose septice vidanjabile impermeabile individuale.

Canalizarea pluvială:



Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și santuri și evacuate la rigola stradală a drumului de acces la teren. Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

Încălzirea:

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

Toate costurile referitoare la implementarea investiției, inclusiv extinderile de rețele de utilități și bransamentele la rețele existente vor fi suportate de către beneficiarii investiției.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe strada Nucului și strada Fermei cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate, în urma studiului de coexistență solicitat de SC Electrica SA.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale doar pe strada Jozsf Attila.

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

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în extravilan, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în imediata vecinătate a cartierului de locuințe Evergreen, zona livada. Prin funcțiunile sale, planul propus se integrează în zona preponderent rezidențială din vecinătăți.

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul prevede realizarea de spații verzi în suprafață de min. 2.958 mp.;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: amplasamentul propus se află în zona de protecție sanitară de 1000 m a Fermei de creștere pui de carne nr. 3 Sfântu Gheorghe – instalație IPPC cu capacitatea de 302.400 (în 18 hale cu câte 16800 locuri) buc. pui carne/serie, reglementată de APM Covasna cu Autorizația Integrată de Mediu nr. 01/16.03.2018, fiind situată la o distanță de cca 506 m de aceasta; lipsa sistemului centralizat de canalizare în zonă; conform propunerii studiului de impact asupra sănătății, la partea sudică a limitei amplasamentului, în direcția Fermei de Pasari, pe o lungime de circa 208 m, planul prevede o perdea vegetală de protecție cu rol în diminuarea evenetualelor poluanți în aer. La extinderea rețelei de canalizare în zonă, locuințele se vor racorda obligatoriu la aceasta.

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: se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea poluărilor accidentale;

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): prin propunerile făcute și implicit prin dezvoltarea zonei nu sunt prevăzute unități industriale poluatoare care să afecteze sănătatea umană și mediul înconjurător; potențial impact negativ asupra sănătății populației cauzat de apropierea fermei;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): suprafața reglementată de plan 24.000 mp, impactul este local, pe amplasament și în imediata vecinătate a acestuia.

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.

(iii) 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: conform punctului de vedere nr. 1397/05.09.2022 emis de Direcția



Județeană pentru Cultură Covasna amplasamentul planului se situează în zona de protecție sit arhologic reperat, COD RAN 63401.06.;

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 305/09.06.2021 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- 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 sa-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;
- **Beneficiarii actualului PUZ vor informa la faza de construire viitorii proprietari ai parcelelor rezultate după dezmembrare cu privire la vecinătatea fermei de păsări (Ferma nr. 3) și faptul că acesta poate deveni sursă de disconfort.** Acest lucru va fi menționat în declarațiile autentificate notarial ale solicitanților de autorizații de construire sau în contractele de vânzare-cumpărare pentru a elimina reclamațiile ulterioare.
- **Crearea infrastructurii necesare: sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare menajeră, căi de circulație carosabile și pietonale, care intră în sarcina titularilor prezentului plan; se recomandă realizarea prealabilă a infrastructurii înainte de edificarea construcțiilor rezidențiale;**
- **Realizarea perdelei vegetale de protecție în lungime 208 m conform caracteristicilor menționate în Regulamentul de urbanism aferent planului, la partea sudică a limitei amplasamentului, în direcția Fermei de Pasari nr. 3, care intră în sarcina titularilor prezentului plan;**
- conform punctului de vedere nr. 1397/05.09.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna titularii planului vor înainta documentație spre avizare la DJC Covasna pe baza Ordinului MC nr. 3189/2020, respectiv OG nr. 43/2000, republicată.
- 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;
- pentru prevenirea poluării accidentale a solului și subsolului, se vor utiliza doar mijloace de transport și utilaje corespunzătoare normelor tehnice în domeniu, astfel încât să se preîntâmpine deversările de motorină sau uleiuri de la motoarele acestor;
- amenajarea corespunzătoare a organizărilor de șantier în ceea ce privește utilitățile (apă, electricitate, dotarea cu grupuri sanitare ecologice, colectarea apei uzate menajere, parcări pentru utilaje, mașini de transport, autoturisme, după caz) și depozitarea materialelor periculoase și inflamabile conform legislației în vigoare;
- monitorizarea gestiunii deșeurilor rezultate din activitatea de organizare de șantier, în etapa de construcție;
- mijloacele de transport pentru materialele pulverulente vor fi prevăzute cu prelată pentru evitarea împrăștiilor de particule cu ajutorul vântului;
- mijloacele de transport vor rula cu viteză redusă, pentru limitarea antrenării particulelor minerale, a prafului în atmosferă și pentru limitarea poluării fonice și a nivelului de vibrații;
- respectarea prevederilor OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996 actualizată);
- 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;

III/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

pag. 5 /6

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

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



- 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 OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului; Deșeurile se colectează selectiv și vor fi predate pentru tratare/ valorificare/eliminare către societăți autorizate să execute aceste operații, pe bază de contract sau comandă, păstrând evidența cantităților de deșeuri predate, pe tipuri de deșeuri și cu mențiunea firmei care a preluat aceste deșeuri;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

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

- Anunțurile titularului planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în Observatorul de Covasna din datele de 21.04.2022 și 27.04.2022;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro> în data de 03.10.2022;
- Anunțul titularului planului privind decizia etapei de încadrare, publicat în Observatorul de Covasna din data de 04.10.2022.

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 care a stat la baza emiterii avizului de mediu 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.

Înainte de demararea investițiilor privind lucrările propuse în prezentul PUZ se vor depune la APM Covasna documentațiile tehnice necesare 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. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing. Farkas János

