



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 10642 / 18.06.2024

Referitor dosar 8469/3062/14.05.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 66 din 17.06.2024

Ca urmare a notificării depuse de S.C. LUXURY HOME S.R.L. cu sediul în Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 8469 din 14.05.2024 și completările ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 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;
- Ord. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu:

- ca urmare a consultării autorităților publice membre în cadrul Comitetului Special Constituit în data de 05.06.2024,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 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,

decide:

Planul Urbanistic de Zonal - "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" propus a fi amplasat în Cisnădie, str. Măgurii, nr. -, CF. nr. 113875, 113577, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.



Justificarea prezentei decizii:

1. Caracteristicile planului 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 reglementează urbanistic terenul cu suprafața = 42.987 mp, situat în intravilan, în proprietatea domeniului privat, persoana juridică SC Luxury Home SRL, CF nr. 113875, CF nr. 113577 Cisnădie și drumul existent de 6,0 m ce aparține domeniului privat al Orașului Cisnădie, conform CF nr. 112338, CF nr. 112637 și CF nr. 112627 Cisnădie.

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă rezidențială în dezvoltare, propusă spre urbanizare, sunt situate în intravilan și sunt încadrate în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cisnădie, fiind în prezent terenuri libere, fără construcții, categoria de folosință fânață, livadă, drum. Prin PUZ se vor stabili prioritățile și reglementările urbanistice cu permisiuni și restricții pentru utilizarea adecvată a terenurilor și a construcțiilor în zonă.

Terenurile au acces direct din str. Măgurii, precum și din drumul existent de 6,0 m lățime și sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:

- la Nord de lot - terenuri libere neconstruite situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 și V1 conform PUG Cisnădie și Lacul Cisnădie situat la o distanță minimă de 23,0 m;
- la Est de lot - teren liber neconstruit situat în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR V1 conform PUG Cisnădie și un teren construit aparținând UTR Cb2 conform PUG Cisnădie;
- la Vest de lot - terenuri libere neconstruite situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie;
- la Sud de lot - str. Măgurii având ampriza de cca.19.50 m și peste drum de terenuri libere neconstruite și construite cu locuințe, situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie;

Din punct de vedere al circulațiilor, drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat și extins la 8,50 m. Se propun de asemenea, realizarea de noi drumuri de incintă, de 8,50 m lățime. Terenurile studiate vor fi parcelate. Pe loturile rezultate în urma parcelării se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat sau cuplat (maxim 64 unități locative). Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazine) cu respectarea prevederilor Regulamentului de urbanism. Se va constitui și o parcelă pentru servicii (LOT 01) și o parcelă - zonă verde pentru agrement (LOT 05). Utilizări interzise pentru zona de Locuire și pe cea de servicii/dotări specifice zonei de locuit :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250.0 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros; depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane; autobaze și stații de întreținere auto;
- spălători chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Retragerile față de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările și care urmează a fi validate de PUZ sunt următoarele:

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5 m;
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15 m. După distanța de 15 m, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;
- clădirile de pe LOT 01 - Servicii, se vor retrage cu minim 6.0 m față de toate limitele parcelei;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = 2.2 m.
- dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
- pe LOT 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 37 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre str. Măgurii va fi transparentă, dublată de gard viu.

Bilanț teritorial, indici urbanistici:

| Zonificare funcțională | Suprafață | % |
|---------------------------------------|-----------|--------|
| Suprafață totală | 42987 mp | |
| Suprafață propusă spre cedare | 6920 mp | |
| Suprafață teren după cedare | 36067 mp | 100,00 |
| Teren propus pentru construcții | 12623 mp | 35,00 |
| Circulații auto (parcări) și pietonal | 9017 mp | 25,00 |
| Zonă verde | 14427 mp | 40,00 |

Se propune dezmembrarea terenului reglementat, astfel:

- S teren = 14.866,0 mp, categoria drumuri, alei auto și pietonale;
- S teren = 13.027,0 mp, categoria curți construcții;
- S teren = 15.094,0 mp, categoria zonă verde.

Total teren reglementat = 42.987 mp.



Indici urbanistici propuși pentru zona de locuințe - UTR L:

POT propus (maxim admis) = 35 %

CUT propus (maxim admis) = 0,90

Indici urbanistici propuși pentru zona de servicii - UTR CB:

POT propus (maxim admis) = 50 %

CUT propus (maxim admis) = 1,50

Regim de înălțime maxim propus pentru UTR L și UTR CB : S+P+E, D+P+M.

H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M).

Se prevăd modificări ale regimului juridic în sensul schimbării regimului de proprietate al terenurilor și anume: suprafața de 5.253,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanei juridice SC Luxury Home SRL conform actelor de proprietate CF nr. 113875 și CF nr. 113577 Cisnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum public.

Suprafața de 951,0 mp (LOT-ul 05) (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanei juridice SC Luxury Home SRL conform actelor de proprietate CF nr. 113875 și CF nr. 113577 Cisnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni zonă verde cu rol de agrement, proprietate privată, care va fi utilizată de locuitorii din zonă.

Suprafața de 1.162,0 mp (LOT-ul 12) proprietatea Domeniului privat a Orașului Cîsnădie conform actelor de proprietate CF nr. 112338, CF nr. 112637 și CF nr. 112627 Cîsnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum public.

Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru alimentarea cu apă și canalizare ape uzate se propune extinderea rețelelor existente de pe str. Măguri și realizarea branșamentelor prin grija investitorului. Este necesară sistematizarea alimentării cu apă și canalizării complexului rezidențial, conform prevederilor Avizului amplasament PUZ nr. 8624/22.04.2024, emis de SC APĂ CANAL SIBIU SA.

Conform adresei nr. 57/27.05.2024, emisă de S.G.A. Sibiu, pentru realizarea investiției nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.

Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, gaze naturale se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Pentru reglementarea planului s-au obținut: Avizul de amplasare în parcelă nr. 1030/24/SU-SB din 16.04.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru" al Județului Sibiu și Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 290/25.04.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu.

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

Pentru inițierea planului s-au emis: Certificatul de urbanism nr. 828 din 30.10.2023 și Avizul de oportunitate din 18.01.2024 de către Primăria Orașului Cîsnădie.

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat documentația sunt situate în intravilan și sunt încadrate în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cîsnădie.

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



- planul se încadrează în opțiunile administrației publice locale și ale populației privind dezvoltarea urbanistică a zonei;
- loturile reglementate vor asigura o suprafață verde amenajată în incinte de cca. 40 % după construirea locuințelor;
- se va amenaja LOT-ul 05 în suprafață de 951 mp ca zona verde de agrement pentru locuințele din zonă. Această zonă verde a fost amplasată în partea de Nord-Est a dezvoltării urbanistice pentru a completa și extinde zona V1 existentă, aflată în vecinătate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- se va avea în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări;
- platformele pentru colectarea deșeurilor menajere, vor fi dimensionate pentru a permite colectarea separată a acestora și vor fi amplasate astfel încât să respecte OMS nr. 119/2014, actualizat.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: amplasamentul nu este situat în arie naturală protejată.

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

- probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul;
- natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;
- natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;
- riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): se vor respecta prevederile Notificării - asistență de specialitate de sănătate publică nr. 290/25.04.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;
- mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): nu este cazul;
- valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.
 - depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul;
 - folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de către titular în mass-media (publicații în ziar: 14.05.2024 și 17.05.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass-media de titular în data de 06.06.2024 și pe website-ul APM Sibiu în data de 05.06.2024.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare exemplar având un număr de 6 (șase) pagini, semnate și ștampilate. 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

Director Executiv,
Ciprian SIMULESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda Maria FLORIAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "R. Florian", is written below the name Ruxanda Maria FLORIAN.

ÎNTOCMIT,
Consilier Melinda DRAGOMIR

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Melinda Dragomir", is written below the name Consilier Melinda DRAGOMIR.