



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 22.02.2024

Ca urmare a notificării adresate de GALE (LAZAR) ANA - MARIA, cu domiciliul în municipiul Oradea, județul Bihor, privind planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL - Parcelare și reglementare teren cu nr. cad. 61271 pentru construire de locuințe**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 61271, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 1584 din data de 30.01.2024, respectiv a completărilor cu nr. din data de02.2024, în baza:

- 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 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 21.02.2024, organizată la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL - Parcelare și reglementare teren cu nr. cad. 61271 pentru construire de locuințe**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad.



61271, județul Bihor, titular: GALE (LAZAR) ANA - MARIA, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

I. 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 de urbanism zonal – P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, acoperind toate funcțiile de locuire, servicii, producție, circulație, utilități, spații verzi, instituții publice etc. Prin tema de proiectare se solicită lotizarea terenului și reglementarea terenului în vederea construirii de locuințe cât și reglementarea privind circulațiile și echiparea edilitară din zonă.

Obiectul prezentului P.U.Z. este realizarea parcelării unui lot de teren în suprafața totală de 12151 mp. Se propune parcelarea terenului în 14 loturi și reglementarea din punct de vedere funcțional pentru construirea de locuințe în principal dar și pentru anumite servicii complementare locuinței.

PU.Z.- ul are în vedere modificarea, parcelarea, corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sânmartin.

Terenul care a generat P.U.Z. se află în intravilanul comunei Sanmartin, localitatea Cihei, iar conform CF nr. 61271 are ca proprietar pe Gale (Lazar) Ana-Maria.

Amplasamentul este în partea de Est a comunei Sanmartin, localitatea Cihei chiar la limita unității administrative teritoriale ale comunei Sanmartin, limita între Sanmartin și Nojorid.

Terenul studiat este în proprietate privată, conform Certificatului de urbanism nr. 1097 din data de 10.10.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv a extraselor de Carte Funciară 61271 Sânmartin.

Suprafața terenului este 12151 mp,

Accesibilitatea terenului este realizată în momentul de față pe un drum cu un prospect neconform, dar prin PUG se prevede o lărgire a drumului la 12,00 m, astfel se vor ceda spre domeniul public aproximativ 1055 mp.

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe teren nu există construcții.

Amplasamentul studiat se încadrează din punct de vedere al vecinătăților într-o zonă în curs de dezvoltare, loturi care încă nu s-au lotizat, străzi care încă nu s-au modernizat; Astfel lotul studiat are în partea de Est, Vest și Sud drum public, pentru care se va ceda teren în vederea asigurării profilului stradal de 12,00 m. După străzi vecinătățile sunt loturi încă nereglementate și nelotizate.

În partea de nord vecinătatea este un lot încă nereglementat și nelotizat, dar propus prin PUG a avea reglementări pentru zona rezidențială.

Lotul studiat prezintă o distanță de 1,33 km față de zona de terenuri agricole - pasuni în intravilan.

Distanța până la ferme este de????

Prevederi ale P.U.G.

Prin documentația P.U.G. a comunei Sanmartin pentru amplasamentul studiat se observă că situl studiat se află în intravilanul localității Cihei, în UTR 9 Cihei - subzonă L2a,b/S - zonă mixtă formată din locuințe izolate și servicii pe terenuri propuse pentru parcelare prin documentații de urbanism.

Conform Certificat de Urbanism nr. 1097 din 10.10.2023, terenul este intravilan, cu o folosință actuală a terenului - arabil, intravilan și cu destinație propusă prin PUG UTR 9 - L2a,b/S.

Zona studiată este încadrată într-o zonă cu destinație propusă prin PUG cu funcțiune de locuire.

Modernizarea circulației

Legătura dintre soseaua existentă și zona amplasamentului studiat se face prin intermediul unor străzi de legătură care se vor moderniza, fiind propuse la un profil transversal de 12m, cu dublu sens de circulație.

Circulația și accesul auto și pietonal pe amplasamentul care a generat P.U.Z. se vor face din strada ce delimitează terenul la Est și Sud.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Strada care delimiteaza terenul la Est si Sud se va largi la un profil de 12,00 m

- Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public. Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

-In vederea realizarii profilului transversale de 12,00 m al strazii, se vor ceda 1036 mp din lotul studiat spre domeniul public.

Prin prezenta documentatie se propune largirea drumurilor din arealul studiat la 12,00 m conform documentatia PUG, astfel se vor largi strazile care marginesc lotul studiat la sud si la est la 12,00 m..

In incinta se vor amenaja cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit.

Asigurarea de spatii verzi

Se vor asigura spatii verzi plantate controlat in proportie de 20,00% realizate prin plantatii.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, amplasamentul care a generat P.U.Z., folosinta actuala este de teren intravilan, arabil, propunerea consta in parcelarea si reglementarea lotului conform UTR 9 Cihei - L2a,b/S

In cadrul intregii zone studiate, nu numai pe terenul care a generat P.U.Z., se afla predominant functiunea de locuire :

– locuinte individuale existente

– locuinte unifamiliale sau bifamiliale

Caracteristici urbanistice zona mixta L2a,b/S

S. teren care a generat P.U.Z. = 12151 mp

P.O.T. maxim = 40,00 %

C.U.T. = 1,0

Regim de inaltime = max. 4 niveluri

Conditii de amplasare a constructiei in cadrul parcelei

Retrageri:

Limita aliniament = min. 4,00 m

Limita posterioara = min. 4,00 m

Limita mejdie partea stanga (latura Vest) = min. 2,00 m

Limita mejdie partea dreapta (latura Est) = min. 2,00 m

Accesul se va realiza dintr-un drum public cu profil transversal de 12,00 m.

Pentru a fi constructibilă, parcela va respecta RGU privind lungimea frontului minima pentru locuinte unifamiliale izolate si anume 12,00 m, in cazul de fata propunerea documentatiei de fata propune frontul de 15,50 m.;

Prin propunerea de fata se propune parcelarea terenului in 14 loturi cu suprafete care variaza intre 900,05 mp si 705,08 mp.

Colectarea apelor pluviale se va face strict in interiorul proprietatii.

Se va asigura insorirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Se vor asigura locuri de parcare necesare, min. 1 loc de parcare / unitate de locuit.

Se vor asigura spatii verzi in interiorul proprietatii, min. 20%.

BILANT TERITORIAL maxim admis - TEREN CU NR. CAD. 61271:

TEREN AFERENT	PROPUS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII –	4860,40 MP	40,00
SPATII VERZI AMENAJATE, s. arabil	2430,20 MP	20,00
ALEI PIETONALE	2430,20 MP	20,00
ALEI CAROSABILE	2430,20 MP 1217 MP SE VOR CEDA PENTRU LARGIREA DOMENIULUI PUBLIC	20,00
TOTAL	12151,00 MP	100

Lot Nr.	Teren studiat: din care - m ²	Constructii		Aleii/accese/platforme circulatii (drumuri de incinta) - m ²		Drum public m ²		Zona verde / canal desecare		P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%		
1	738,49	360,02	40%	360,02	40%	0	0%	180,01	20%	40%	1,0
2	825,21	330,08	40%	330,08	40%	0	0%	165,04	20%	40%	1,0



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

3	777,44	310,97	40%	310,97	40%	0	0%	155,48	20%	40%	1,0
4	775,86	310,34	40%	310,34	40%	0	0%	155,17	20%	40%	1,0
5	774,29	309,71	40%	309,71	40%	0	0%	154,85	20%	40%	1,0
6	772,71	309,08	40%	309,08	40%	0	0%	154,54	20%	40%	1,0
7	771,13	308,45	40%	308,45	40%	0	0%	154,22	20%	40%	1,0
8	769,56	307,82	40%	307,82	40%	0	0%	153,91	20%	40%	1,0
9	767,98	307,19	40%	307,19	40%	0	0%	153,59	20%	40%	1,0
10	766,40	306,56	40%	306,56	40%	0	0%	153,28	20%	40%	1,0
11	764,82	305,92	40%	305,92	40%	0	0%	152,96	20%	40%	1,0
12	763,25	305,30	40%	305,30	40%	0	0%	152,65	20%	40%	1,0
13	761,67	304,66	40%	304,66	40%	0	0%	152,33	20%	40%	1,0
14	705,08	282,03	40%	282,03	40%	0	0%	141,01	20%	40%	1,0
Cedare spre domeniu public	1217,00	-	-	-	-	1217,00	100%	-	-	-	-
Cedare domeniu public - sant - canal desecare								200,11 mp	100 %		

Echipare edilitară

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu apa si de rețea alimentare cu energie electrica.

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de canalizare.

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu gaz metan.

Se propun extinderi ale rețelilor de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare.

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua cu alimentare cu apa, atunci cand aceasta se va extinde in zona.

Evacuarea apelor

Se va realiza prin rețeaua de canalizare cand aceasta se va extinde in zona, iar pana atunci se vor utiliza baizne vidanjabile.

Apele pluviale de pe intreaga suprafata vor fi preluate si folosite la intretinerea spatiului verde ce se va amenaja pe amplasament.

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racord la rețeaua cu alimentare cu gaz, atunci cand aceasta se va extinde in zona.

Alimentare cu agent termic

In zona nu exista rețea de termoficare, astfel ca se vor utiliza centrale pe gaz sau pompe de caldura pentru incalzirea constructiilor.

Alimentarea cu energie electrica

Asigurarea energiei electrice a obiectivului se propune a se realiza de la rețeaua stradala de electricitate.

Gospodaria comunală

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selective controlat, in pubele cu capac, amplasate pe platform betonate.

Imprejmuirea

Terenul care a generat PUZ-ul de fata, va fi imprejmuit fata de domeniul public

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare.

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

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al Comunei Sânmartin.

Categoria de folosință actuală este ARABIL, în intravilan Cihei, pe baza Certificatului de urbanism nr. 1097 din data de 10.10.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Sânmartin – UTR 9 - L2a,b/S parțial, L2a,b parțial,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Parcela este supusă reglementărilor din PUG - UTR 9 - Cihei:

L2a,b/S – zonă mixtă formată din locuințe izolate/cuplate și servicii, pe terenuri propuse pentru parcelare prin documentații de urbanism ; cu regim de înălțime maxim 3 nivele, POT max = 40%, CUT max = 1,0, regim maxim de înălțime P+4E, se va face dovada accesului la parcelă, retragere la stradă minim 4,00 m, retrageri laterale minim 2,00 m, retrageri spate minim 4,00 m, se va respecta distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare. se vor asigura minim un loc de parcare/lot, pentru servicii locurile de parcare se vor calcula conform anexei 5 din RGU aprobat cu HGR 525/96, , Se admit numai servicii nepoluante.

L2a,b – zonă cu locuințe izolate pe terenuri propuse pentru parcelare prin documentații de urbanism ; cu regim de înălțime maxim 4 nivele, POT max = 40%, CUT max = 1,0, Se va face dovada accesului la parcelă, se va respecta distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare, se va asigura minim un loc de parcare/lot.

Se va asigura trama stradală de 12m, atât pe latura de est, cât și pe cea de sud a parcelei, conform reglementărilor din PUG Sânmartin aprobat cu HCL 273/2014. Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

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

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ **OUG 92/26.08.2021** privind privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

b) natura cumulativă a efectelor;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

c) *natura transfrontieră a efectelor*; - Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*; Se va respecta legislația în vigoare .

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

Planul se implementează în comuna Sânmartin, satul Cihei, pe terenul cu suprafață totală de 12.151 mp, identificat cu nr. cad. 61271, conform Certificatului de urbanism nr. 1097 din data de 10.10.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Terenul studiat este amplasat în Amenajarea Peța – Hidișel, cod amenajare 283, desecare cu evacuare gravitațională, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

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, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

(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.*

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

Obligațiile titularului:

✓ Titularul are obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor natural și de a asigura integritatea rețelei ecologice Natura 2000.

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea **OUG 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Respectarea Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 297 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 1097 din data de 10.10.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. 41 din data de 19.02.2024, emis de ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "CRIȘANA" din datele de **29.01.2024 și 31.01.2024**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **23.02.2024**, iar Draftul deciziei în data de **23.02.2024**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "...." din data de **....02.2024**.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificari si completari ulterioare.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

**Director executiv
Ing. Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Ing. Timea **MARE**

Întocmit
Ing. **MAGYAR** Brigita

2ex /6. pag.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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