



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

### DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 05.04.2024

Ca urmare a notificării adresate de POP MIRCEA FLORIAN și soția POP MIHAELA RODICA sat Sântandrei, județul Bihor, MOISE PAUL și soția MOISE DIANA cu domiciliul în Municipiul Oradea, județul Bihor, OSWALD IOAN GEORGE și soția OSWALD ANA IRINA cu domiciliul în sat Sântandrei, județul Bihor, privind planul „*Întocmire P.U.Z. - Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, servicii și comerț, nr.cad.: 6343, 7867, 7868, 10291*”, amplasat în sat Sântandrei, comuna Sântandrei, nr. cad.: 6343, 7867, 7868, 10291, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 4.775 din data de 07.03.2024, respectiv a completărilor cu nr. din data de , 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 03.04.2024, 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 ” „*Întocmire P.U.Z. - Lotizare pentru locuințe cu funcțiuni complementare, servicii și comerț, nr.cad.: 6343, 7867, 7868, 10291*”, amplasat în sat Sântandrei, comuna Sântandrei, nr. cad.: 6343, 7867, 7868, 10291, județul Bihor, titular: POP MIRCEA FLORIAN și soția POP MIHAELA RODICA sat Sântandrei, județul Bihor, MOISE PAUL și soția MOISE DIANA cu domiciliul în Municipiul Oradea, județul Bihor, OSWALD IOAN GEORGE și soția OSWALD

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare constă în studierea și rezolvarea problemelor functionale, tehnice și estetice din zonă, vizând propunerea de parcelare a unor terenuri proprietate privată persoane fizice. Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de vest a localității Sântandrei în UTR 5, între calea ferată Oradea- Cheresig și drumul județean DJ 797 și este în intravilan.

Propunerea respectă regulamentul P.U.G.-ului avizat, ca destinație a terenurilor. În vecinătate sunt parcele de locuințe cu funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime, doar parcelele adiacente drumului județean DJ797 sunt propuse pentru locuințe colective sau comerț și servicii.

**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;*

**Obiectul lucrării** constă în studierea și rezolvarea problemelor functionale, tehnice și estetice din zonă, vizând propunerea de parcelare a unor terenuri proprietate privată persoane fizice.

P.U.Z.-ul are în vedere corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sântandrei. Zona abordată în studiul de față, face parte din unitatea teritorială de referință UTR 5, subzona L3 subzona destinată locuirii și funcțiilor complementare.

Din punct de vedere funcțional zona studiată face parte din zona de locuințe și funcțiuni complementare. Apropierea de municipiul Oradea determină dezvoltarea urbană a localității prin operațiuni de parcelare ce răspunde cerinței tot mai mari de descongestionare a zonei centrale și a cartierelor cu locuințe colective ale municipiului, populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii. Zona luată în studiu este cu acces direct la drumul județean DJ797, astfel are factorii necesari dezvoltării.

Terenul este format din patru numere cadastrale cu următoarele caracteristici:

- nr.cad. 6343 în suprafața de 13.200,00mp;
- nr.cad. 7867 în suprafața de 23.291,00mp;
- nr.cad. 7868 în suprafața de 5.800,00mp;
- nr.cad. 10291 în suprafața de 5.709,00mp.

Prin urmare, suprafața totală a terenurilor este de 48.000,00mp.

Se propune parcelarea terenurilor în 66 loturi/parcele, din care: 1 lot/parcela va deservi zona de protecție înaltă tensiune, 1 lot/parcela pentru servicii și comerț și 64 loturi/parcele propuse pentru locuințe, astfel:

**SUBZONA LOCUINTE**

**L1** - loturile : 3- 35, 37-65

- pentru locuințe individuale izolate/ cuplate cu regim de înălțime S(D)+P+1E(M) și
- locuințe cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime S(D)+P+1E(M)

**L2** - lot nr.2

- locuințe colective sau semicolective cu servicii și comerț la parter sau numai servicii și comerț, în funcție de cerințe, adiacent drumului județean DJ 797 cu regim maxim de înălțime S(D)+P+1+2+3retras;

**PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE /CUPLATE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

Loturi : 3- 35, 37-65

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Marimea minima a lotului  | : 500,00 mp - 707,00mp   |
| Front la strada variabil  | : 15,00 m- 35,08m  |
| Retragere strada          | : 4,00m  |
| Retrageri laterale        | : 3,00m pe o parte iar pe cealalta parte cu respectarea codului civil  |
| Retragere spate           | : 9,00 m. minim  |
| Parcaj obligatoriu pe lot | : minimum 1 loc pt.cladiri cu Au <100mp<br>2 locuri pt.cladiri cu Au >100mp iar la cladirile cu funcțiune complementara se adauga inca 1 loc |

Inaltime gard perimetral : 2,00 m. maxim( conform cod civil )  
: la strada transparent de la 0,80 in sus

Conditii specifice impuse - plantari arbori- 20% din suprafata lotului

**PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SAU SEMICOLECTIVE POSIBIL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER - lot nr.2:**

Marimea minima a lotului : 1507,00 mp  
Front la strada : 36,69 - 45,94m  
Retragere strada : 6,00m  
Retrageri laterale : 4,00m  
Retragere spate : 5,00 m. minim  
Parcaje : conform RGU aprobat prin Hot 525 / 27.06.1996  
Inaltime gard perimetral : 2,00 m. maxim( conform cod civil )  
: la strada transparent de la 0,80 in sus

Conditii specifice impuse- plantari arbori- 20% din suprafata lotului

**SPATII VERZI** : suprafata 2400,00mp parcela 36 si 66  
: realizarea spatiului se va face pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor stabili spațiul verde, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate, activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populatie;

: se vor respecta zonele de siguranta si protectie calea ferata  
: se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR (conf. aviz CFR)

Terenurile pot beneficia de accese carosabile și pietonale în urma unei sistematizări pe verticala laborioasa. Operațiunea va stabili zonele destinate locuirii si serviciilor, si divizarea în loturi care să permită amplasarea de clădiri individuale/cuplate bine orientate și însorite. Terenurile luate in studiu sunt cu latura scurta, la drumul judetean DJ797 (kilometrul 5 + 994) si sunt la 7,38-8,12m fata de axul drumului. Avand in vedere linia de inalta tensiune (110kv) datorita culoarului de protectie limita de implantare cu constructii este in medie la 51,00m.

**PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE**

P.O.T. Maxim : 35%

C.U.T. Maxim : 0,90

**PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

P.O.T. Maxim : 40%

C.U.T. Maxim : 1,00

**PENTRU SERVICII, COMERT**

P.O.T. Maxim : 50%

C.U.T. Maxim : 1,50

**PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII/ COMERT LA PARTER**

P.O.T. Maxim : 30% -40%

C.U.T. Maxim : 1,30- 1,50

| Nr .c r.                          | DESTINAȚIA TERENURILOR  | SUPRAF (mp)  | SUPRAF (ha)  |
|-----------------------------------|---|--|--|
| 1                                 | TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.   | 100753,23  | 10,075   |
| 2                                 | TEREN IN PROPRIETATEA ENEFICIARILOR , din care:<br>-teren ocupat de drum<br>-parcela 1 de sub culuarul de protectie LEA 110 si LEA 20<br>-spatiu verde 5%<br>-parcela 2 propusa pentru comert, servicii<br>-teren pentru constructii locuinte | 48000,00<br>7853,53<br>3468,00<br>2400,00<br>1507,00<br>32771,47 | 4,800<br>0,785<br>0,346<br>0,240<br>0,151<br>3,277 |
| 3                                 | TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT   | 20045,44   | 2,004  |
| 4                                 | TEREN OCUPAT DE CALEA FERATA  | 8501,33  | 0,850  |
| <b>TOTAL TEREN LUAT IN STUDIU</b> |   | <b>177300,00</b>   | <b>17,730</b>                                      |

### Vecinătăți:

- la nord de drumul judetean DJ797
- la est de PUZ aprobat si parcelat
- la vest de PUZ aprobat si parcelat
- la sud de calea ferata Oradea-Cheresig cu nr. cadastral 10466, nefolosita.

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona luata in studiu are toate retelele edilitare pe drumul judetean DJ 797, cat si pe strada Gradinarilor de la estul terenurilor. Aceste retele se vor extinde prin grija beneficiarilor (conform studiu de oportunitate) din strada Gradinarilor.

Deseurile menajere se vor sorta si se vor depozita in recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de catre centrele specializate. Se va amenaja o platforma betonata pentru amplasarea pubelelor.

**Se vor respecta prevederile OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023.**

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

Folosință actuală este teren arabil în intravilan cu suprafață totală de 48.000,00 mp conform extraselor CF și conform Certificatului de urbanism nr. 621 din 11.09.2023 emis de Primăria comunei Sântandrei.

*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 regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023;

✓ 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;*

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. Notificare privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 107/II.A/18.03.2024, emisă de DSP Bihor;

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

Planul se implementează în intravilanul localității Cihei, comuna Sânmartin, pe terenul cu suprafață totală de 48.000,00 mp conform extraselor CF și conform Certificatului de urbanism nr. 621 din 11.09.2023 emis de Primăria comunei Sântandrei.

- 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:**

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- ✓ Respectarea OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023.
- ✓ Respectarea Ordinului 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. 621 din 11.09.2023 emis de Primăria comunei Sântandrei.

✓

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- ✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din 04.03.2024 și 07.03.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 05.04.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de ..2024

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 și 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  
Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
Timea MARE

Întocmit  
Annamaria BARTHA