



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. _____ din _____

Ca urmare a notificării adresate de : **PANAITESCU FLORIN - MARIUS, PANAITESCU ALIN - NICOLAE, PANAITESCU ȘTEFANIA PETRONELA – MARIA**, cu domiciliul în comuna Sânmartin privind planul ”**PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire locuințe colective și servicii la parter**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Sânmartin, nr. cad. **59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434**, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 5452 din data de 14.03.2024, respectiv a completărilor cu nr. ... din data de ...04.2024, 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 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:



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

Planul ”**PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire locuințe colective și servicii la parte**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Sânmartin, nr. cad. 70572 (provenit din alipirea nr. Cadastrale **59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434**, județul Bihor, titulari: **PANAITESCU FLORIN - MARIUS, PANAITESCU ALIN - NICOLAE, PANAITESCU ȘTEFANIA PETRONELA – 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*

Obiectul lucrării PUZ este reconversia functionala a zonei prin crearea unei subzone functionale mixte de locuinte si servicii complementare.

Obiectul lucrării PUZ este:

- alipirea celor 6 numere cadastrale
 - reconversia functionala a zonei,
 - stabilirea profilelor stradale in vederea organizarii circulatiei auto publice si private
 - stabilirea inidicilor tehnici
 - stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru constructia propusa,
 - stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,
- Suprafata totala a terenului este de 2 865,00 mp, fiind amplasat in intravilanul localitatii Sanmartin, in partea de sud a localitatii, cu acces de pe latura de vest.

Terenul este în proprietate privată, conform Certificatului de urbanism nr. 1446 din data de 28.12.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv extrasele de Carte Funciară **59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434** Sânmartin.

Suprafața totală a terenului este de 2865 mp

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. SANMARTIN:

În conformitate cu prevederile PUG Sanmartin și CU nr. 1201 / 02.11.2023, terenul este situat în intravilanul Localitatii Sanmartin, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

L2 a,b/S – Zona mixta formata din locuinte izolate pe terenuri propuse spre parcelare prin PUZ ;

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Sanmartin.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Accesul la teren se realizeaza pe latura de vest, atat pietonal cat si auto, de pe strada George Cosbuc, terenul invecinandu-se cu terenuri private, pe toate celelalte laturi.

Parcellele identificate prin Nr.Cad. 59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434 la ora actuala sunt libere de constructii.

Se doreste schimbarea functionala a zonei prin crearea unei subzone mixte de locuinte colective si servicii.

Perimetrul studiat, compus din nr.cad 59380, 72004, 62431, 62432, 62433 si 62434 se învecinează la:



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

La Est – Teren in prop. privata. nr. cad. 52731, respectiv 62330.

La Vest – strada George Cosbuc, iar pe o portiune teren in prop. privata nr. cad. 53739.

La Nord – Teren in prop. privata nr.cad. 71906, iar pe o poriuene teren in prop. privata nr.cad. 53739

La Sud – Teren in prop. privata nr.cad. 52371, 71221, 55918, 62331

SITUATIA PROPUSA

Se propune in prima faza alipirea celor sase cadastrale si schimbarea destinatiei terenului din : L2 a,b/S– Zona mixta formata din locuinte izolate pe terenuri propuse spre parcelare prin PUZ in **L3/STB - Zona de locuinte colective, servicii comerciale, alimentatie publica si turistice.**

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine, dar se va face servitute pe terenul aflat la nord de zona studiata. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Pe teren se propune construirea unei cladiri pentru locuinte colective si servicii cu regim de inaltime D/S+P+2^E+Er, cu servicii la parter. Se propune de asemenea realizarea unui drum privat, cu profilul de 7 m, cu sens dublu de deplasare, de-a lungul laturii de sud a parcelei obtinute prin alipire, locurile de parcare urmand sa fie amenajate de-a lungul acestui drum.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale: doar accesul pietonal la parcela obtinuta prin alipire se va realiza in continuare de pe latura de est, din strada George Cosbuc. Tot pe aceasta latura exista un acces secundar pentru urgente – salvare, pompieri, salubritate, la strada George Cosbuc racordandu-se o portiune din drumul privat propus avand profil de 3.0 m.

Deplasarea autoturismelor in incinta se va realiza prin drumul privat cu profil de 7.0 m propus. Pietonii se vor putea deplasa pe trotuarul amplasat de-a lungul drumului, care are la randul sau un profil de min. 1,5 m.

SUPRAFETE TERENURI

- Suprafata teren studiat:
 - NR.CAD. 59380, S= 500 mp
 - NR.CAD. 72004, S= 400 mp
 - NR.CAD. 62431, S= 486 mp (din acte)
S= 491 mp (masurata)
 - NR.CAD. 62432, S= 485 mp (din acte)
S= 491 mp (masurata)
 - NR.CAD. 62433, S= 415 mp (din acte)
S= 420 mp (masurata)
 - NR.CAD. 62434, S= 557 mp (din acte)
S= 563 mp (masurata)
- SUPRAFATA TOTALA = 2 865.0 mp

- Suprafete loturi propuse:
 - LOT 1: Suprafata teren destinat constructiilor: 1 705.00 mp
 - LOT 2: Suprafata teren destinat drum privat: 1 145.00 mp
 - LOT 4: Suprafata teren destinat drum reglementare drum public: 15.00 mp
- SUPRAFATA TOTALA = 2 865.0 mp

REGIM TEHNIC PROPUS LOT 1:

Suprafata initiala teren studiata: 2 865.0 mp

Funciune existenta: L2 a,b/S– Zona mixta formata din locuinte izolate pe terenuri propuse spre parcelare prin PUZ;

Funciune propusa: in L3/STB - Zona de locuinte colective, servicii comerciale, alimentatie publica si turistice.



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

Retrageri Vest: min. 6.00 m – fata de limita strazii George Cosbuc dupa reglementarea profilului acesteia la 12 m.

min. 4.50 m - fata de nr.cad. 72003, cu respectare Cod Civil si OMS 114 / 2019 actualizat.

Retragere Nord : min. 4.50 m – latura Nord – proprietate privata

Retragere Sud : min. 1.0 m partial, min. 5.0 m partial fata de limita drumului privat, respectiv 13.0 m fata de limita zonei de studiu, dar nu mai putin de 1/2 din H.cladire rabatata pe teren si cu respectare OMS 114 / 2019 actualizat.

Retragere Est : min. 1.0 m - fata de drum privat si 8.0 m fata de limita zonei de studiu

Regim de inaltime: S/D+P+2E+Er – H max=15.0 m

Spatii verzi: minim 20% din suprafata terenului / parcelei

P.O.T 50 %

C.U.T. 1.8

Parcaje: 1 loc de parcare / unitate locativa; functiuni tertiare / alimentatie publica / comert: 1 loc / 80 mp AU calculate conform anexei 5 la HG 525/1996, cumulate / functiune

Pentru retragerea laterala de la Sud nu va fi necesar acordul notarial de vecinatate, pentru schimbarea functiunii terenului, deoarece lotul 1, propus pentru construire, va fi delimitat prin drumul nou propus cu un profil de 7.0 m, respectiv 3.0 m precum si de zona de parcare si spatii verzi.

Cladirile se vor amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul localitatii Cordau, zona functionala stabilita prin PUG aprobat este :

L2 a,b/S Zona mixta formata din locuinte izolate pe terenuri propuse spre parcelare prin PUZ ;

Se propune crearea unei **Zone de locuinte colective, servicii comerciale, alimentatie publica si turistice L3/STB**

Indicatorii urbanistici aprobati prin PUG aprobat sunt :

- L2 a,b/S Zona mixta formata din locuinte izolate pe terenuri propuse spre parcelare prin PUZ : POT max: 35 %, CUT max 0.7

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:

- POT max: 50%, CUT max : 1.8

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca o cladire cu regim de inaltime maxim de S/D+P+2E+Er , respectiv realizarea unui drum privat cu profil de partial 7.0 m, de-a lungul caruia vor fi organizate parcarile, respectiv partial 3.0 m pentru a permite accesul de urgenta de pe str. George Cosbuc – pentru salvare, pompieri, salubritate.

Zonificarea functionala a terenului va fi destinata locuirii colective si serviciilor comerciale, alimentare publica si turistice.

Echipare edilitară

- apa potabila: racord la reseaua existenta.
- canalizare: record la reseaua existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.



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

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

Scurgerea apelor pluviale se va realiza in rigolele amplasate pe teren.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Incalzire:

Cladirile vor fi incalzite prin punct termic propriu.

Alimentare cu apa:

Cladirile propuse vor fi racordate la reseaua de apa existent ape strada George Cosbuc.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se va realiza in reseaua existenta pe strada George Cosbuc.

Racord electric:

Cladirile propuse vor fi racordate la reseaua de energie electrica existenta.

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

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 Sânmartin, pe conform Certificatului de urbanism nr. 1446 din data de 28.12.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Sânmartin – UTR 4 – L2AB/S;

Parcelele sunt situate în UTR 4 – L2AB/S - zonă mixtă formată din locuințe colective și servicii

Conform prevederilor PUZ – RLU propuse; UTR 4 Sânmartin - L3/S - zonă mixtă de locuințe izolate/cuplate pe terenuri propuse pentru parcelare prin documentații de urbanism și servicii cu regim de înălțime maxim 4 nivele. POT max = 40%, CUT max = 1,0, Retrageri la stradă minim 4,00 m, retrageri laterale minim 2,00 m pe fiecare latură, retrageri în spate minim 4,00 m, Limita de implantare a clădirilor anexe va fi la minim 60 cm față de limita de proprietate cu respectarea Codului Civil, Se va respecta distanța minimă între clădiri, conform normativelor în vigoare, se va asigura minim 20% spații verzi, se va asigura minim un loc de parcare/lot, pentru servicii locurile de parcare se vor calcula conform anexei 5 din RGU aprobat cu HGR 525/1996, Parcările se vor asigura doar în incinta parcelei. Se admit numai servicii nepoluante, se va asigura trama stradală, conform PUG avizat și aprobat cu HCL 273/2014.

Împrejmuirile spre vecini vor fi de tip transparent sau opac cu înălțimea maximă de de 2,50 m. Porțile situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, se va împrejmuir cu strictețe limita cadastrală cu respectarea prevederilor Codului Civil cu referire la împrejmuire. Împrejmuirea se va realiza de așa natură încât să nu afecteze proprietățile vecine.

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.



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

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 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, 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;*

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.

Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. **.../II.A/...04.2024**, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **PUZ - Construire locuințe colective și servicii la parter**, amplasament localitatea Sânmartin, nr. cad. **59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434**, județul Bihor, aparținând de **PANAITESCU FLORIN - MARIUS, PANAITESCU ALIN - NICOLAE, PANAITESCU ȘTEFANIA PETRONELA – MARIA**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în comuna Sânmartin, satul Sânmartin, nr. cad. pe terenul cu suprafață totală de 2 865.0 mp, identificat cu nr. cad. **59380, 72004, 62431, 62432, 62433, 62434**, conform Certificatului de urbanism nr. 1446 din data de 28.12.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Terenul luat în discuție se află în Amenajarea Peța - Hidișel, cod amenajare 283, CES, aflat 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.



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

(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 naturale și de a asigura integritatea rețelei ecologice Natura 2000.

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea **OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, 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. 1446 din data de 28.12.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr.din04.2024, emis de 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 ”**Jurnal Bihorean**” din datele de **11.03.2024 și 14.03.2024**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **04.04.2024**, împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”**Jurnal Bihorean**” din data de **04.04.2024**.

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 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.



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

Director executiv
Ing. Sanda Daniela MERCEA

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

Întocmit
Ing. **MAGYAR** Brigita

2ex /8. 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