



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 23.05.2023

Ca urmare a notificării adresate de : **SECARĂ VASILE – VIRGIL**, cu domiciliul în municipiul Oradea, , județul Bihor, privind planul ”**PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare teren cu nr. cad. 71040 în vederea construirii de locuințe și servicii complementare locuirii, servicii turistice și de agrement**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71040, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 8144 din data de 03.05.2023, respectiv a completărilor cu nr. **... din data de05.2023**, 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;
- Ordinul 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 17.05.2023, 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 teren cu nr. cad. 71040 în vederea construirii de locuințe și servicii complementare locuirii, servicii turistice și de agrement**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71040, județul Bihor, titular: **SECARĂ VASILE – VIRGIL**, **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 constituie stabilirea condițiilor în care amplasamentul studiat se va parcela în loturi construibile pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ-ului se compune dintr-un singur teren, situat în intravilanul localității Cihei.

Terenul respectiv are numărul cadastral 71040, suprafața de 6874mp, proprietarii sunt titularii prezentului plan. Forma în plan a terenului este dreptunghiulară, cu dimensiunile generale de 226,27m pe direcția nord-est – sud-vest și 30,41m pe direcția nord-vest – sud-est. Terenul este liber de construcții și vegetație de talie medie sau mare, prezintă denivelări semnificative doar în apropierea canalului ce îl străbate pe direcția est-vest în treimea estică.

Accesul se face pe latura nord-estică, respectiv pe cea sud-vestică, unde amplasamentul este delimitat de drumuri publice. Fronturile stradale au lungimea de 30,39m și 30,41m. Drumul din nord-est este pietruit, celălalt drum este din pământ, amândouă au profilul variabil.

Amplasamentul studiat, este situat în intravilanul localității Cihei, la sud față de vatra satului, într-o zonă rezidențială în dezvoltare. Amplasamentul este delimitat la nord-est și sud-vest de câte un drum public. Cele două drumuri asigură legătura spre rețeaua de străzi din localitățile Cihei și Sânmartin. Pe celelalte laturi ai amplasamentului se întind terenuri private.

Limita intravilanului este la peste 650m distanță. Drumul, ce delimitează amplasamentul dinspre nord-est este totodată limita teritorial-administrativă dintre satele Sânmartin și Cihei (amândouă fac parte din Comuna Sânmartin).

Amplasamentul face parte din fostele terenuri agricole aferente localității.

Momentan zona amplasamentului este prevăzută în PUG pentru dezvoltarea unei zonei mixte de locuințe, dotări și servicii compatibile.

Cele mai apropiate construcții sunt case de locuit. Terenurile imediat învecinate sunt, la fel ca și amplasamentul, libere de construcții

Pe multe dintre terenurile învecinate s-au aprobat deja planuri urbanistice pentru lotizare.

Construcțiile din apropiere sunt case de locuit și anexe gospodărești ale acestora, cu regimul de înălțime maxim P+1E.

Vecinătăți:

- la N-E – drum public

- la N – terenuri private

- la S-V - drum public

- la V – terenuri private

Terenul este în proprietate privată (**SECARĂ VASILE – VIRGIL și alții**) conform Certificatului de urbanism nr. 310 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv extrasului de Carte Funciară 71040 Sânmartin.

Suprafața totală a terenului este de 6.874 mp.

Conform PUG-ului, amplasamentul se întinde într-o zonă mixtă de locuințe, servicii și dotări. Drumurile ce delimitează amplasamentul la nord-est și sud-vest s-au reglementat la profil de 9,00m.



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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 310/2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin pentru parcelare pentru locuințe și funcțiuni complementare, servicii turistice și de agrement, rezultă că amplasamentul face parte din UTR 11 a localității Cihei. Amplasamentul se întinde într-o zonă mixtă de locuire, dotări și servicii.

Indicile urbanistici actuali sunt: POT maxim 40%, CUT maxim 1,00

Temă principală de proiectare constituie stabilirea condițiilor de constructibilitate a parcelelor propuse pentru locuințe, funcțiuni complementare, servicii turistice și de agrement și soluționarea accesului la acestea.

Se propune parcelarea amplasamentului în loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare. Suprafața celor 9 loturi propuse va varia între 526mp și 567mp.

Se propune creerea unui drum public cu profilul de 9,00m, ce va asigura accesul la 7 din cele 8 parcele propuse. Restul de două parcele va avea accesul direct din drumurile publice existente ce delimitează amplasamentul. Drumul propus va face legătura între drumurile publice existente și se va constitui dintr-o fâșie lată de 8,00m, rezervată din amplasamentul planului și terenul cu numărul cadastral 71041, cu lățimea de 1,00m, din vecinătatea imediată a numărului cadastral 71040. Pentru terenul cu lățimea de 1,00m (cel cu numărul cadastral 71041) se va prezenta angajament pentru donare către domeniul public. Se va ceda domeniului public al comunei suprafața necesară pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumurilor publice existente la profil de 12,00.

Se va delimita culoarul cu lățimea de 4,00m, aferent canalului ANIF și se va dona domeniului public. Canalul se va întuba pe tronsonul de sub drumul propus.

Organizarea circulației

Drumurile publice, ce delimitează amplasamentul dinpre nord-est și sud-vest se vor lărgi la profil de 9,00m și vor asigura legătura spre rețeaua stradală ale localităților Cihei și Sânmartin. Se propune creerea unui drum public cu lățimea de 9,00m, ce va asigura accesul pentru 7 dintre cele 9 parcele propuse. Drumul propus va avea câte o bandă pe sens. Lățimea de 9,00m se va asigura în felul următor: 8,00m din amplasament plus terenul cu numărul cadastral 71041, ce are forma unei fâșii cu lățimea de 1,00m. Proprietarii respectivei fâșii se vor angaja pentru cedarea terenului către domeniul public, în vederea înființării drumului propus.

Terenul necesar lărgirii drumurilor existente, pe partea amplasamentului, respectiv pentru creerea drumului nou este în total de 1922mp. Terenul adiacent, cel cu lățimea de 1,00m, are suprafața de 226mp.

Staționarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelelor. Se propune asigurarea a minim 1 loc de parcare la sol sau în garaj inclus în construcție / locuință în cazul caselor cu suprafața utilă de sub 150mp și a minim 2 locuri pentru casele cu suprafața utilă de peste 150mp. În cazul celorlalte funcțiuni admise se vor asigura minim 1 / cameră de cazare + minim 1 pentru personalul unității de turism, minim 4 locuri în cazul unităților de comerț, minim 1 / unitate de servicii, dotări, cabinet medical + minim 1 loc pentru angajați sau autovehiculele proprii ale unității.

Parcelele pentru locuințe și funcțiuni complementare, respectiv funcțiuni de turism și agrement vor rămâne în proprietate privată.

Se propune cedarea către domeniul public al Comunei Sânmartin a suprafeței de teren necesare pentru lărgirea pe partea amplasamentului a străzilor adiacente, respectiv a suprafeței necesare pentru crearea noului drum. Suprafața totală propusă pentru cedare este de 1922mp. Se va mai ceda în întregime domeniului public numărul cadastral 71041, pentru a contribui la alcătuirea drumului propus.

Utilizări permise

În cazul loturilor propuse se permit următoarele utilizări: locuințe cu una sau două apartamente, funcțiuni comerciale și de servicii complementare locuirii (unități de servicii turistice, unități de comerț cu amănuntul, unități de servicii și dotări aferente locuirii, cabinete medicale, unități pentru agrement)

Utilizări interzise: ateliere de reparații pentru autovehicule sau utilaje, spălătorii auto.

Regim de aliniere

Retragere stradală: minim 4,00m față de drumurile publice existente și propuse.

Retrageri laterale: minim 2,00m

Retragere spate: minim 2,00m

Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim: patru nivele

Înălțimea maximă a clădirilor se limitează la 12,00m.

Modul de utilizare a terenului



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

Se stabilesc POT maxim 40% și CUT maxim 1,00.

Aleile și platformele din cadrul loturilor împreună cu clădirile realizate vor putea atinge maxim 80% din suprafața terenurilor.

Plantații

Suprafețele verzi vor ocupa minim 20% din suprafața loturilor propuse.

Împrejmuiri

Reguli cu privire la împrejmuiri: Înălțime maximă 2,50m. Transparent / semitransparent la stradă, cu soclu opac cu înălțimea maximă de 1,00. Toate împrejmuirile se vor realiza pe terenul propriu, fără afectarea imobilelor învecinate.

Utilitățile:

Nu există momentan rețele edilitare pe amplasament. Pe strada ce delimitează amplasamentul dinspre nord-est există rețea de alimentare cu energie electrică.

Echipare edilitară

Alimentarea cu apă se va rezolva prin extinderea rețelelor localității.

Apele uzate se vor evacua până la realizarea rețelelor de canalizare în rezervoare vidanjabile, impermeabile.

Alimentarea cu căldură a viitoarelor construcții se va realiza prin centrale proprii.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor localității.

Gospodărirea deșeurilor:

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, fâneață în intravilan Cihei pe baza Certificatului de urbanism nr. 310 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Cihei – UTR 11 - L2a,b/S, PLEA.

Parcela este supusă reglementărilor din UTR 11 - 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 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 spate minim 4,00 m, se va respecta distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare. se va asigura minim 20% spații verzi, pentru locuințe se vor asigura minim un loc de parcare/unitate de locuit, pentru servicii locurile de parcare se vor asigura conform anexei 5 din RGU aprobat cu HGR 525/96, Se admit numai servicii nepoluante.

PLEA - în zona de protecție a liniei electrice aeriene de 110 KV, se instituie interdicție de construire, cu excepția drumurilor și parcărilor

Se va sigura trama stradală de 12 m la capetele parcelei, conform reglementărilor din PUG Sânmartin - UTR 11 - Cihei.

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.



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

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;*

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 6.874 mp, identificat cu nr. cad. 71040, conform Certificatului de urbanism nr. 310 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

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 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.



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

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 310 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr.04.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Beneficiarul are obligația solicitării și obținerii actului de reglementare sanitară, conform punctului de vedere primit pe e-mail în data de01.2023 de la Direcția de Sănătate Publică 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 **25.04.2023 și 28.04.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **18.05.2023**, iar Draftul deciziei în data de **23.05.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”JURNAL BIHOREAN” din data de **18.05.2023**.

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 /5 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