



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 26.10.2023

Ca urmare a notificării adresate de **GAVRILAȘ FLOAREA**, cu domiciliul în municipiul Oradea, județul Bihor, privind planul ”**PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare teren cu nr. cad. 71046 pentru locuințe și funcțiuni complementare**” propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71046, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 16564 din data de 17.10.2023, respectiv a completărilor cu nr. 16898 din data de 24.10.2023, cu nr. 17028 din data de 26.10.2023, 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;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 25.10.2023, 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 – Lotizare teren cu nr. cad. 71046 pentru locuințe și funcțiuni complementare**” propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71046, județul Bihor, **titular: GAVRILAȘ FLOAREA, 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.

Obiectul prezentului P.U.Z. este reglementarea terenului în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acesteia;

PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PROPUNE SPRE APROBARE CEREEREA UNUI NUMAR DE 21 LOTURI DE TEREN CU DESTINATIA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI 3 LOTURI DESTINATE PENTRU STRADA NOU PROPUSA CU PROFIL TRANSVERSAL DE 9,00m

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.

Parcela de teren este identificată cu nr. cad. 71046, aparține beneficiarului și se găsește în intravilanul Comunei Sânmartin, satul Cihei.

Terenul luat în studiu se află în partea de Sud a localității Sânmartin.

Terenul studiat este în proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 297 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv a extrasurilor de Carte Funciară 71046 Sânmartin.

Suprafața terenului este 15061 mp, având accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat.

Circulația

Intrucât strada de acces existent este nemodernizată în prezent, se propune modernizarea profilului stradal existent și realizarea unei străzi cu profil de 9,00 m pentru accesul la parcelele nou propuse.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți :

La nord – teren arabil intravilan- locuințe

La sud – locuințe familiale

La est – drum public

La vest- drum public

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Se propune ca terenul cu nr. cad. 71046, în suprafața totală de 15.061 mp să fie parcelat în vederea amplasării unui număr de 21 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare și 3 loturi pentru drum public median; fiecare dintre cele 21 de parcele rezultate vor avea accese independente la drumul public cu profil de 9.00 m, cu fronturi și suprafețe variabile,

Prevederi ale P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în intravilanul localității Sânmartin, conform P.U.G.- ului în vecinătatea UTR 6, zonă de locuințe individuale cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevăd următoarele:



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

Utilizări permise:

- Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);

Modernizarea circulației

Se propune cedarea terenului pentru completarea la formarea unui nou drum public cu profil transversal de 9.00 m,

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este situată în vecinătatea **U.T.R.6** a comunei Sânmartin. Accesul la terenurile aflate în studiu se face direct din drumul existent;

Se propune reglementarea urbanistică a celor 21 loturi de teren nou propuse și 3 loturi necesare pentru modernizarea și extinderea drumului existent (profil 9,00m) cu dublu sens de circulație ce vor trece în domeniul public al Comunei Sânmartin;

- Forma în plan a celor **21 parcele nou propuse** este simplă, de forma rectangulară, sau trapezoidală având fiecare acces independent la strada formată în regim de drum public cu profil transversal de **9,00m**;

- Retrageri față de strada nou propusă vor fi de minim 4,00 m;

- Retrageri posterioare vor fi de minim 4,00 m;

- Retragerile minime laterale vor fi de minim 1,00 m pe fiecare latură;

- Suprafețele loturilor propuse sunt cuprinse între 590,00 mp și 603mp;

Suprafața totală cedată formării drumului public cu profil transversal de 9,00 m = 2658mp;

- Frontul minim este 22.46 m, (LOT 1);

- Frontul maxim este 25.51 m (LOT 21);

ZONA MIXTA: L2 AB/S (de la lotul 1 pana la lotul 21):

- **Regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+1E+M/Er.**

Condiții generale propuse, sunt locuințe individuale izolate/cuplate, servicii complementare cu acord notarial vecini;

- **P.O.T. Maxim propus: = 40,00 %**

- **C.U.T. Maxim propus: = 1.00**

Amplasare anexe: este cu respectarea Codului Civil și retragerea de la stradă minim 4,00 m, Hmaxim streasina 3.00 m, Hmaxim coama 4.00 m și Hmaxim calcan spre mejdie 3.50 m

Amplasarea garajelor: se vor retrage 6.00 m pentru a permite parcare a unui autoturism.

Parcaj obligatoriu pe lot: minimum un loc/fiecare unitate de locuință/apartament conform avizului de oportunitate.

- Înălțime gard perimetral : 2,50 m maxim (conform Cod Civil) și 2,00 m maxim la stradă (transparent)

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre spațiul pulic vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50 m și vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale și posterioare se vor putea realiza pe axul



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

limitei de proprietate cu acordul părților, iar dacă se dorește împrejmuirea în incinta terenului, se va retrage cu o distanță de minim 5 cm față de limita de proprietate.

Echipare edilitară

Rețelele stradale de utilități publice există în prezent pe drumul de acces.

Locuințele vor fi bransate la rețelele publice edilitare care vor fi operabile în zonă studiată, fapt pentru care investitorul obligă să asigure utilitățile pe stradă;

Alimentare cu apa:

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu apă menajeră. Acestea se vor extinde în continuare pe strada până în dreptul ultimei parcele.

Canalizarea:

În zona studiată există în prezent rețea de canalizare menajeră sau pluvială. Deasemenea până la finalizarea construcțiilor de locuințe și aceste rețele vor fi realizate;

Apele pluviale vor fi preluate provizoriu prin rigole deschise și conduse exclusiv spre rigolele drumului public nou propus și deversate în canalul existent;

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice, soluția fiind stabilită de către S.C. Electrica S.A.

Pe străzile învecinate există rețele publice (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare), care urmează a fi extinse prin grija beneficiarului și în zona studiată până la finalizarea construcțiilor de locuințe, urmând ca acestea să se brânzeze la rețeaua publică finalizată;

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 Sânmartin, pe baza Certificatului de urbanism nr. 297 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Sânmartin – UTR 6 - L2a,b/S parțial, L2a,b parțial,

Parcela este supusă reglementărilor din PUG - UTR 6 - Sânmartin:

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, 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, se vor asigura minim un loc de parcare/lot pentru locuințe, pentru servicii se vor asigura locuri de parcare conform anexei 5 din RGU aprobat cu HGR 525/96, Se admit numai servicii nepoluante.

L2a,b - locuințe izolate/cuplate 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, retragere la stradă minim 4,00 m, retrageri laterale minim 2,00 m pe fiecare latură, retragere la spate minim 4,00 m, se va respecta distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare, se va asigura minim un loc de parcare/lot.



În cazul în care parcelarea are drept scop construirea de locuințe, suprafața minimă a unui lot va fi de 500 mp, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 273/16.06.2014.

Se va sigura trama stradală de 12 m pentru drumul situat pe latura de est, respectiv de vest a parcelei, respectiv de 9 m pentru drumul de interior propus, conform 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;

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/...10.2023**, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul **PUZ – parcelare teren pentru locuințe**, amplasament localitatea Cihei, nr. cad. 71046, județul Bihor, aparținând de **GAVRILAȘ FLOAREA**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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



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 se implementează în comuna Sânmartin, satul Cihei, pe terenul cu suprafață totală de 15.826 mp din acte și 15.061 mp măsurată, identificat cu nr. cad. 71046, conform Certificatului de urbanism nr. 297 din data de 07.03.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Terenul studiat este amplasat în perimetrul cu lucrări de îmbunătățiri funciare în amenajarea Stațiunea de Cercetare Agro-Zootehnică Oradea, cod amenajare 1001, **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 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. 17996 din data de 15.09.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. din data de **10.08.2023**, 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 ”**Jurnal Bihorean**” din datele de **04.10.2023 și 09.10.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **26.10.2023**, iar Draftul deciziei în data de **26.10.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”**Jurnal Bihorean**” din data de **26.10.2023**.

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.



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

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