



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE

Nr. din 2023

Ca urmare a notificării adresate **PREMIUM DAVID CONSTRUCȚII SRL**, prin **COZMA VLAD** cu sediul în municipiul Oradea, str. Republicii, nr. 77, bl. Parter-spațiu comercial 1, județul Bihor, privind planul "*Construire locuințe colective și servicii și locuințe individuale*", propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, sat Sânmartin, nr. cad. 51963 și 64647, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 18094 din data de 16.11.2023, respectiv a completărilor și cu nr. 19031 din data de 07.12.2023, 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 06.12.2023, 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 "*Construire locuințe colective și servicii și locuințe individuale*", propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, sat Sânmartin, nr. cad. 51963 și 64647, județul Bihor, titular: **PREMIUM DAVID CONSTRUCȚII SRL**, **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;*

Prezenta lucrare stabilește reglementarea și circulația terenurilor cu nr cad. 64647 (cu suprafața din acte de 1407 mp) în proprietatea lui Bara Octavian, categoria de folosință arabil și cad. 51963 (cu suprafața din acte de 17265 mp și suprafața măsurată de 17290 mp), în proprietatea lui Bara Octavian cota 17387 / 17265 și Ivan Adriana cota 2878 - 17255 cu suprafața totală de 18,697 mp.

Documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabilește reglementările specifice:

- organizarea rețelei stradale
- zonificarea funcțională a terenului
- modul de utilizare a terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

Se propune spre parcelare și reglementare în 13 loturi și anume:

• lot 1 cu suprafața de 18 5 mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal,

• lot 2 cu suprafața de 2865 mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal

• lot 3 cu suprafața de 53 mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal

• lot 4 cu suprafața de 4351 mp va avea destinația drum privat- Ccr

• lot 5 cu suprafața de 2741 mp va avea destinația L3/S - locuințe colective și servicii –

• lot 6 cu suprafața de 5691 mp va avea destinația L3 - locuințe colective–

• lot 7 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 8 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 9 cu suprafața de 427 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 10 cu suprafața de 287 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 11 cu suprafața de 295 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 12 cu suprafața de 302 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

• lot 13 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

Parcelele sunt libere de construcții, iar terenul este parțial împrejmuit pe latura vestică și estică. Terenul prezintă o pantă descendentă de la sud spre nord de cca. 4%.

Terenul luat în studiu este situat în localitatea Sânmartin, județul Bihor, intravilan; categoria de folosință este teren agricol și conform PUG aprobat cu HCL 273/2014 și 73/2016 unități teritoriale de referință: UTR 8 SÂNMARTIN– zona funcțională L2 A,B parțial, zonă pentru locuințe individuale, parțial L2 A,B/S. zonă pentru locuințe și servicii

Vecinătăți:



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

- Nord- strada Ștefan cel Mare cu profil propus de 12.00m, zona de locuințe și servicii cu regim redus de înălțime-3 nivele,
- Est- LEA înaltă tensiune, zonă de locuințe parțial edificată în partea sud-estică către strada Nicolae Grigorescu,
- Vest- drum privat în proprietatea lui Negrea Florica, locuințe cu regim redus de înălțime
- Sud- terenurile parțial edificate cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime, în partea sud-estică terenuri agricole nereglementate propuse spre reglementare pentru zonă de locuințe și servicii

Circulația:

Accesul la parcele se va face din strada Ștefan cel Mare, drum cu profil prevăzut în PUG de 12.00m, aproximativ 21 metri în dreptul terenului studiat, stradă asfaltată, și din strada Nicolae Grigorescu, drum cu profil prevăzut în PUG de 12.00m, drum balastat în zona terenului studiat. În vecinătatea vestică se află un drum privat în proprietatea lui Negrea Florica ce deservește parcelele de locuit.

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	% din total
S. teren studiată prin P.U.Z	18697	100
Suprafața construită	0,00	0,00
Suprafața desfășurată	0,00	
Suprafata circulatii auto/pietonale	0,00	0,00
Suprafata spatii verzi	18697	100

Relaționări Între funcțiuni:

Funcțiunile publice se află la peste 550m de zona studiată.

Se poate observa o lipsă a serviciilor publice majoritatea fiind dispuse în zona drumului național, și la parterul locuințelor colective aflate la capătul estic al străzii Nicolae Grigorescu- la intersecția cu drumul național- la o distanță de circa 650 m.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În vecinătatea nordică și vestică parcelele sunt majoritar edificate, în partea estică și sudică acestea sunt doar parțial edificate.

Terenul studiat este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Tendința în zona studiată este de extindere a fondului construit rezidențial în această zonă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Având în vedere că majoritatea serviciilor publice se află la drumul național, completarea funcțiunii de locuire cu servicii publice ar putea deservi zona adiacentă rezidențială.

Spații verzi:

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 20% spațiu verde din totalul suprafeței terenului.

Echipare edilitară:

- **Alimentarea cu apă**



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 strada Ștefan cel Mare exista rețea de alimentare cu apa. Noile construcții se vor brânși la aceasta.

● **Canalizare** La strada Ștefan cel Mare exista rețea de canalizare menajeră. Noile construcții se vor brânși-racorda la aceasta.

În localitate există rețea de alimentare cu energie electrică și alimentare cu apă celelalte utilități: canal menajer, telecomunicații, rețele de gaz se vor realiza pe parcurs; beneficiarii se vor brânși respectiv racorda treptat la aceste rețele, pe măsura ce acestea se vor extinde.

PREVEDERI ALE P.U.G.

Actualul PUG aprobat al comunei prevede pentru aceasta zona conform P.U.G. SÂNMARTIN, UTR 8 destinația terenului este parțial L2A,B – zonă pentru locuințe individuale, parțial L2A,B/S – zonă pentru locuințe și servicii și realizarea unei noi străzi publice cu profil de 9.00m pe direcția nord-sud ce leagă strada Ștefan cel Mare de strada Nicolae Griogrescu.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În aceasta zonă circulația se desfășoară pe drumuri publice, modernizate, rezultate din transfer de teren din proprietate privată în proprietate publică conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Parcelele studiate au acces direct din strada astfaltată cu profil propus de 12.00m Ștefan cel Mare și parțial astfaltată Nicolae Griogrescu.

Se propune drum privat Lot 1- cu suprafața 185mp pentru realizarea profilului stradal al străzii Ștefan cel Mare, a lotului 3 – cu suprafața de 53 mp pentru realizarea profilului stradal al străzii Nicolae Griogrescu, și a lotului 2 – cu suprafața de 2865 mp pentru strada cu profil de 9.00m prevăzută în PUG Sânmartin, ce face legătura între cele două.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezentul PUZ, studiul parcelelor NR. CAD. 64647 și 51963 teren amplasat în UTR 8 Sânmartin – zona funcțională L2A,B, L2A,B/S., se propun următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de locuințe colective, individuale și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse la o distanță de minim 5m față de fațadele clădirilor de locuit
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă
- parcelarea, circulația terenurilor NR. CAD64647 și 51963, și reglementarea lor după cum urmează:
 - lot 1 cu suprafața de 185mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal,
 - lot 2 cu suprafața de 2865 mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal
 - lot 3 cu suprafața de 53 mp va fi donat domeniului public al comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal
 - lot 4 cu suprafața de 4351 mp va avea destinația drum privat- Ccr
 - lot 5 cu suprafața de 2741 mp va avea destinația L3/S - locuințe colective și servicii –
 - lot 6 cu suprafața de 5691 mp va avea destinația L3 - locuințe colective–



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

- lot 7 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 8 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 9 cu suprafața de 427 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 10 cu suprafața de 287 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 11 cu suprafața de 295 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 12 cu suprafața de 302 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–
- lot 13 cu suprafața de 500 mp va avea destinația L A,B - locuințe individuale–

Investițiile sunt realizate de către beneficiarul documentației/proprietar.

Bilanț teritorial:

	Existent		Propus	
Suprafață teren	18,697 mp	100%		
Suprafață teren propusa spre cedare comunei Sânmartin pentru realizare profil stradal:			3,103 mp	16.60 %
Lot 1.-Ccr <i>Cedare pentru realizare profil stradal Ștefan cel Mare</i>			185 mp	1.00%
Lot 2.-Ccr <i>Realizare drum public propus în P.U.G. profil 9.00m ce face legătura între strada Ștefan cel Mare și strada Nicolae Grigorescu</i>			2865 mp	15,32%
Lot 3.-Ccr <i>Cedare pentru realizare profil stradal Nicolae Grigorescu</i>			53 mp	0,28%
Suprafata teren rămas după trecerea în domeniul public al servituților publice necesare			15,594 mp	83.40 %
Lot 4 - C.Cr. <i>drum privat</i>			4,351 mp	23.27 %
Lot 5 – L3/S Locuințe colective și servicii			2,741 mp	14.66 %
Lot 6 – L3 Locuințe colective			5,691 mp	30.44 %
Lot 7 până la 13 Locuințe individuale			2,811 mp	15,03%

Pentru LOT 5- Locuințe colective și servicii L3/S:

Funcțiuni admise:

la etajele superioare 2E și 2 Er

Locuire colectivă

exclusiv la parterul clădirilor mixte:



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

Funcțiuni administrative

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar-bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni comerciale en detail, , inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte, pentru care se va solicita acordul vecinilor afectați

Regim de înălțime maxim admis:

(S)+P+2E+2Er, cu înălțimea maximă de 17.00 m, 12.00m la cornișa ultimului nivel neretras, se admit depășiri punctuale cu max. 3,5 m ale înălțimii maxime reglementate, pentru case de scară de acces pe terase și echipamente montate pe terasa clădirilor;

Etajele retrase sunt nivele ale căror limite exterioare, în proiecția orizontală, vor fi retrase față de cele ale nivelelor inferioare. În acest caz, ambele etaje retrase ale aceleiași clădiri (2 Er) se vor retrage cu minim 1.80m față de fațadele orientate către spațiul public ale nivelelor neretrase(2 E).

Indici urbanistici:

POT max. : 40,00%

CUT max. : 1.50

RETRAGERI

Retragerea față de aliniament

- minim 4.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014
- pentru parcelele de colț: retragerea se va face față de ambele laturi care se învecineaza cu spațiul public
- Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014
- față de latura estică retragerea se va considera de la limita inițială a numarului cadastral 51963, respectiv limita de proprietate dintre LOT 4-drum privat și zona de locuințe / locuințe și servicii învecinată pe latura estică.

Retragere laterală

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014
- față de latura estică retragerea se va considera de la limita inițială a numarului cadastral 51963, respectiv limita de proprietate dintre LOT 4-drum privat și zona de locuințe / locuințe și servicii învecinată pe latura estică

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Pentru locuințe colective:

minim 1 loc de parcare pentru unitate locativă cu Su <= 100 mp

minim 2 locuri de parcare pentru unitate locativă cu Su > 100 mp



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

Pentru zona de servicii: Minim 1 loc de parcare pentru 35 mp suprafață utilă destinată accesului public

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 250 m de cea mai îndepărtată locuință-spațiu deservit.

Zona verde minim :20 % din suprafața totala a lotului.

Bilanț teritorial pe lot propus:

LOT 5 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII	Suprafața	%
Suprafața construită	1096.40	40%
Suprafața desfășurată	4111.50	
Suprafata circulatii auto/pietonale	1096.40	40%
Suprafata spatii verzi	548,20	20%
	2.741	100%

Pentru LOT 6- LOCUINȚE COLECTIVE – L3:

Funcțiuni admise:

Locuire colectivă

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Amenajări aferente echipării tehnico-edilitare

Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret.

Indici urbanistici:

POT max. : 40,00%

CUT max. : 1.20

Regim de înălțime maxim admis:

(S)+P+2E, cu înălțimea maximă de 12.00 m,

Retragerea față de aliniament

- minim 4.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014
- pentru parcelele de colt: retragerea se va face față de ambele laturi care se învecinează cu spațiul public

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014
- față de latura estică retragerea se va considera de la limita inițială a numarului cadastral 51963, respectiv limita de proprietate dintre LOT 4-drum privat și zona de zona de locuințe / locuințe și servicii învecinată pe latura estică

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014



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

• față de latura sudică retragerea se va considera de la limita dintre LOT 4-drum privat și LOT 13- locuințe individuale

• Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Pentru locuințe colective:

minim 1 loc de parcare pentru unitate locativă cu $Su \leq 100$ mp

minim 2 locuri de parcare pentru unitate locativă cu $Su > 100$ mp

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință-spațiu deservit.

Zona verde minim :20 % din suprafața totala a lotului.

LOT 6 – LOCUINȚE COLECTIVE	Suprafața	%
Suprafața construită	2276.40	40%
Suprafața desfășurată	6829.20	
Suprafata circulatii auto/pietonale	1707.30	30%
Suprafata spatii verzi	1707.30	30%
	5.691	100%

Pentru LOT 7 și LOT 8 - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ IZOLATĂ – L A,B :

Funcțiuni admise:

Locuințe individuale și anexele acestora

Indici urbanistici:

POT max. : 35,00%

CUT max. : 0,90

Regim de înălțime maxim admis:

D+P+1E sau (S)+P+1E+M/R, cu înălțimea maximă de 12.00 m, 8.00m la cornișa ultimului nivel neretras

Retragerea față de aliniament

• minim 6.00m, față de strada Nicolae Grigorescu

• pentru LOT 8 - minim 3.00m, față de strada cu profil de 9.00m nou propusă LOT 2-

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

• Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m

• pentru LOT 8 retragerea posterioară față de strada nou propusă cu profil de 9.00m -LOT2- va fi de 3.00m

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

• minim 3.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Pentru locuințe individuale:

minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu $Su \leq 150$ mp

minim 2 locuri de parcare pentru locuințele cu $Su > 150$ mp

Parcajele / garajele vor fi organizate în interiorul lotului

Zona verde minim :40 % din suprafața totala a lotului.



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

LOT 7 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	175	35%
Suprafața desfășurată	450	
Suprafata circulatii auto/pietonale	125	25%
Suprafata spatii verzi	200	40%
	500	100%
LOT 8 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	175	35%
Suprafața desfășurată	450	
Suprafata circulatii auto/pietonale	125	25%
Suprafata spatii verzi	200	40%
	500	100%

Pentru LOT 9 și LOT 13 - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CUPLATĂ – L A,B :

Funcțiuni admise:

Locuințe individuale și anexele acestora

Indici urbanistici:

POT max. : 35,00%

CUT max. : 0,90

Regim de înălțime maxim admis:

D+P+1E sau P+1E+M/R, cu înălțimea maximă de 12.00 m, 8.00m la cornișa ultimului nivel neretras

RETRAGERI

Retragerea față de aliniament

- minim 6.00m

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m
- Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

- pentru Lot 9 : față de limita sudică minim 3.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014

față de limita nordică: se vor amplasa pe limita de proprietate, lungimea calcanului nu va depăși 20.00m

- pentru Lot 13 : față de limita nordică minim 3.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS119/2014

față de limita nordică: se vor amplasa pe limita de proprietate, lungimea calcanului nu va depăși 20,00m

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Pentru locuințe individuale:

minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu $Su \leq 150$ mp

minim 2 locuri de parcare pentru locuințele cu $Su > 150$ mp

Parcajele / garajele vor fi organizate în interiorul lotului

Zona verde minim :40 % din suprafața totală a lotului.



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

LOT 9 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	149.45	35%
Suprafața desfășurată	384.30	
Suprafata circulatii auto/pietonale	106.75	25%
Suprafata spatii verzi	170.80	40%
	427	100%
LOT 13 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	175	35%
Suprafața desfășurată	450	
Suprafata circulatii auto/pietonale	125	25%
Suprafata spatii verzi	200	40%
	500	100%

Pentru LOT 10, LOT11 și LOT 12 - LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE – L A,B :

Funcțiuni admise:

Locuințe individuale și anexele acestora

Indici urbanistici:

POT max. : 35,00%

CUT max. : 0,90

Regim de înălțime maxim admis:

D+P+1E sau P+1E+M/R, cu înălțimea maximă de 12.00 m, 8.00m la cornișa ultimului nivel neretras

RETRAGERI

Retragerea față de aliniament

- minim 6.00m

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin decât 6,00m
- Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

- construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate, lungimea calcanului nu va depăși 20.00m

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Pentru locuințe individuale:

minim 1 loc de parcare pentru unitate locativă cu $Su \leq 150$ mp

minim 2 locuri de parcare pentru unitate locativă cu $Su > 150$ mp

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință-spațiu deservit.

Zona verde minim :40 % din suprafața totala a lotului.

LOT 10 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	100.45	35%
Suprafața desfășurată	258.30	
Suprafata circulatii auto/pietonale	71.75	25%



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

Suprafata spatii verzi	114.80	40%
	287	100%

LOT 11 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	103.25	35%
Suprafața desfășurată	265.50	
Suprafata circulatii auto/pietonale	73.75	25%
Suprafata spatii verzi	118.00	40%
	295	100%

LOT 12 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	Suprafața	%
Suprafața construită	105.70	35%
Suprafața desfășurată	271.80	
Suprafata circulatii auto/pietonale	75.50	25%
Suprafata spatii verzi	120.80	40%
	302	100%

Alimentare cu apa

- Noile construcții se vor brânșa/racorda la rețeaua stradală
- Apa potabilă necesară pentru consum se va asigura din rețeaua publică de la SC COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Canalizare:

- Canalizarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publica de canalizare
- Se propun îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona

Alimentare cu energie electrica

- Noile construcții se vor brânșa/racorda la rețeaua stradală

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

Pentru faza de executie, deseurile de materiale de constructii vor fi colectate selectiv, in special destinate și stocate temporar pe amplasament in vederea predării operatorilor autorizati pentru valorificare/eliminare.

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.

Folosința actuală este teren arabil în intravilan în suprafață de **18697mp**, destinația fiind UTR 8, L2A, B – parțial, și L2A, B/S – parțial conform Certificatului de urbanism nr. 825 din data de 19.07.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Se va introduce din CU

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. 593/II.A/16.11.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții „**PUZ - Construire locuințe colective și servicii și locuințe individuale**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, sat Sânmartin, nr. cad. 51963 și 64647, județul Bihor, aparținând de **PREMIUM DAVID CONSTRUCȚII SRL** prin Cozma Vlad, 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, sat Sânmartin, pe terenul cu suprafață totală de **18.697 mp**, identificat cu nr. C.F. 51963, și 64647, conform Certificatului de urbanism nr. 825 din data de 19.07.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Terenul luat în discuție se află în Amenajarea Stațiunea de Cercetare Agro-Zootehnică Oradea, cod amenajare 1001, 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.



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 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. 825 din data de 19.07.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. 304 din data de 06.12.2023, 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 "CRIȘANA" din datele de **13.11.2023 și 16.11.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **07.12.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "CRIȘANA" din data de **07.12.2023**.

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 modificări și completări 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./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