



---

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

---

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.            din            .12.2023

Ca urmare a notificării adresate **COMUNA SÂNMARTIN**, reprezentată prin **Laza Cristian** cu sediul în comuna Sânmartin, satul Sânmartin, bulevardul Felix nr. 105, județul Bihor, privind planul ”**PUZ - Parcelare teren pentru atribuire loturi în baza Legii 15/2003**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71827, 71934, 71682, 71683, 70485, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 18093 din data de 16.11.2023, respectiv a completărilor cu nr. 1... din data de            , în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

**Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:**

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 13.12.2023, 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 ”**Parcelare teren pentru atribuire loturi în baza Legii 15/2003**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71827, 71934, 71682, 71683, 70485, județul Bihor, titular: **COMUNA SÂNMARTIN**, **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, parcelarea, reglementarea și circulația terenurilor nr. cad. 70485, 71682, 71683, 71827, 71934 cu destinația construirii de locuințe și unor funcțiuni de servicii complementare celei de locuire, cu respectarea celorlalte documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale și de vecinătățile acestuia.

Terenul luat în studiu cu o suprafață de **79947 mp** este situat în localitatea Cihei, județul Bihor, intravilan; pentru nr. cad. 70485, 71682, 71683, 71827, 71934 funcțiunea zonei este teren agricol în intravilan T.A.I. conform PUG aprobat cu HCL 273/2014 și 73/2016, parțial L2A,B/S -zonă pentru locuințe și servicii, unități teritoriale de referință: UTR 7 Cihei. Se dorește schimbarea destinației terenului din teren agricol în intravilan în zonă pentru locuințe L a,b, zonă I,S pentru instituții și servicii și zone pentru agrement.

Terenurile sunt libere de construcții.

Zona este în curs de urbanizare, predomină terenurile agricole neurbanizate.

Accesul la teren se realizează prin drumuri publice cu profil variabil 9.00m-12m care se intersectează cu DC 62 CIHEI reglementat prin P.U.G.;

**Vecinătăți:**

- Nord: strada cu profil propus de 12.00m, zonă reglementată pentru locuințe și servicii
- Est- Complexul de recuperare Sfântul Nectarie, zone reglementate pentru locuințe și servicii
- Vest- nr. cad. 67209, aflat în proprietatea Asociației de pădurit și pășunat Silva Cihei, parcele atribuite în baza Legii 15/2003 atribuite tinerilor, reglementate pentru zonă de locuințe aflată în proprietatea comunei Sânmartin
- Sud- terenuri agricole în parțial reglementate

**Circulația:**

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe drumuri nemodernizate. Accesul la parcele se va face din parte estică din drum public DC 62 Cihei și strada din Deal și din strada Apateului din partea vestică.

În aceasta zonă circulația se desfășoară pe drumuri publice, nemodernizate, rezultate din transfer de teren din proprietate privată în proprietate publică conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Legătura parcelelor cu drumul public se face printr-un drum public cu profil de 12.00 m.

Pentru realizarea profilelor stradale se propune spre trecere în domeniul public al comunei Sânmartin o suprafață de 25.392 mp reprezentând loturile 172,173,174,175.

Se propune 175 de loturi.

**Loturi propuse:**

	mp	ha	%
<b>Instituții și servicii</b>	<b>4,992 mp</b>	<b>0,50</b>	<b>6.24%</b>



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

<b>I,S, din care</b>			
Lot 1	2,609 mp		
Lot 2	1,235 mp		
Lot 3	773 mp		
Lot 4	375 mp		
<b>Locuințe individuale L a,b</b>	<b>45,900 mp</b>	<b>4,59</b>	<b>57.71%</b>
Lot 5-157	153x300 mp		
<b>Teren agricol în intravilan T.A.I.</b>	<b>3,663</b>	<b>0,37</b>	<b>4.58 %</b>
Lot 158	66		
Lot 159	459		
Lot 160	289		
Lot 161	129		
Lot 162	173		
Lot 163	137		
Lot 164	714		
Lot 165	81		
Lot 166	145		
Lot 167	181		
Lot 168	825		
Lot 169	236		
Lot 170	49		
Lot 170	179		
<b>Drum public Ccr</b>	<b>25,392 mp</b>	<b>2,54</b>	<b>31,76%</b>
Lot 172	515		
Lot 173	24,741		
Lot 174	128		
Lot 175	8		

### Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial

Nr. lot	mp	%	Zona funcțională
Lot 1 - 4	4,992 mp	6,24	Instituții și servicii I,S



#### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Lot 5 - 157	45,900 mp	57,41	Locuințe individuale L a,b locuințe individuale
Lot 158 - 171	3,663 mp	4,58	T.A.I. Teren agricol în intravilan
Lot 172 - 175	25,392 mp	31,76	CCr Drum public
	<b>79,947 mp</b>	<b>100%</b>	

### Bilanț propus pentru zona I,S instituții si servicii:

LOT 1 S = 2609 mp	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită maximă	0	0.00	1,043.60	40.00%
Suprafață desfășurată	0		2,609	
Suprafață spatii verzi			521.80	20.00%
Suprafață circulații auto si pietonale	0	0.00	1,043.60	40.00%
Nr. De parcări necesare			După funcțiune conform R.G.U.	
<b>P.O.T.</b>			<b>40%</b>	
<b>C.U.T.</b>			<b>1.60</b>	

LOT 2 S = 1,235 mp	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită maximă	0	0.00	494	40.00%
Suprafață desfășurată	0		1,976	
Suprafață spatii verzi			247	20.00%
Suprafață circulații auto si pietonale	0	0.00	494	40.00%
Nr. De parcări necesare			După funcțiune conform R.G.U.	
<b>P.O.T.</b>			<b>40%</b>	
<b>C.U.T.</b>			<b>1.60</b>	



### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

<b>LOT 3 S = 773 mp</b>	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită maximă	0	0.00	309.20	40.00%
Suprafață desfășurată	0		1,236.80	
Suprafață spații verzi			154,60	20.00%
Suprafață circulații auto și pietonale	0	0.00	309.20	40.00%
Nr. De parcări necesare			După funcțiune conform R.G.U.	
<b>P.O.T.</b>			<b>40%</b>	
<b>C.U.T.</b>			<b>1.60</b>	

<b>LOT 4 S = 375 mp</b>	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită maximă	0	0.00	150.00	40.00%
Suprafață desfășurată	0		600	
Suprafață spații verzi			75	20.00%
Suprafață circulații auto și pietonale	0	0.00	150.00	40.00%
Nr. De parcări necesare			După funcțiune conform R.G.U.	
<b>P.O.T.</b>			<b>40%</b>	
<b>C.U.T.</b>			<b>1.60</b>	

**Bilanț zona L a,b locuințe individuale(pentru fiecare lot ) LOT5-157:**

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită maximă	0	0.00	120	40.00
suprafață desfășurată	0		270	
suprafață spații verzi			60	20.00%
suprafață circulații auto și pietonale	0	0.00	120	40.00%



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. De parcări necesare			Minim 1 loc de parcare/lot pentru AU mai mică de 150mp Minim 2 locuri de parcare/lot pentru AU mai mare de 150mp
P.O.T.			40%
C.U.T.			0.90

### Principalele reglementari urbanistice:

Pentru zona I.S.- Instituții și servicii LOT 1-4

POT max. : 40,00%

CUT max. : 1,60

Regim de înălțime maxim admis:

(S)+P+2E cu înălțimea maximă de 13.00 m, 9.00m la cornișă

**RETRAGERI**

Retragerea față de aliniament

- minim 3.00m,
- pentru parcelele de colț retragerea se va considera față de ambele laturi învecinate cu spațiul public

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:

- minim 4.00m, cu respectarea normelor PSI și OMS 119/2014

Anexele se vor amplasa conform normelor PSI, Cod Civil și OMS 119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

- minim 3.00m, cu respectarea normelor PSI și OMS 119/2014

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil și OMS 119/2014

Parcaj auto obligatoriu:

Conform anexei 5 din RGU

Parcajele / garajele vor fi organizate în interiorul lotului

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

Pentru zona L A,B-zona de locuințe

POT max. : 40,00%

CUT max. : 0,90

Regim de înălțime maxim admis:

(S)D+P+1E(M,R) cu înălțimea maximă de 12.00 m, 8.00m la cornișă

**RETRAGERI**

Retragerea față de aliniament

- minim 3.00m,
- pentru parcelele de colț retragerea se va considera față de ambele laturi învecinate cu spațiul public

Retragerea posterioară:

Pentru corpurile principale:



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- minim 4.00m, cu respectarea normelor PSI si OMS 119/2014
- în cazul parcelelor de colț retragerea este 2.00m pe fiecare parte;

Anexele se vor amplasa conform Cod Civil si OMS119/2014

Retragere laterală

Pentru corpurile principale:

- minim 2.00m pe o latură, 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 :20 % din suprafața totala a lotului.

### **Dezvoltarea echipării edilitare:**

- **Alimentare cu apă**

Se propun lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apa la sursa; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări ale traseelor rețelelor de distribuție existente în funcție de dezvoltarea rețelei de drumuri în baza proiectelor de specialitate..

- **Canalizare:**

Apele pluviale de pe suprafețele construcțiilor vor fi colectate si dirijate către sisteme/ bazine de retenție până la extinderea canalizării pluviale.

Se propun îmbunătățiri si extinderi ale rețelei de canalizare menajeră din zonă în baza proiectelor de specialitate.

- **Alimentare cu energie electrica**

Se propune asigurarea necesarului de consum electric; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public în baza proiectelor de specialitate.

- **Gospodarirea deșeurilor:**

Se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor; construcții si amenajări specifice.

Deșeurile de orice natura vor fi gestionate/evacuate in conformitate cu normele 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.

Folosință actuală este teren intravilan în suprafață de 79947 mp, destinația fiind teren destinat parcelării în baza Legii 15 - UTR 7 Cihei - teren agricol în intravilan L2ab/S –parțial, conform Certificatului de urbanism nr. 941 din data de 29.08.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

*c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările 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. 603/II.A/20.11.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții „**PUZ - Parcelare teren pentru atribuire loturi în baza Legii 15/2003**”, propus a fi amplasat în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 71827, 71934, 71682, 71683, 70485, județul Bihor, aparținând de **COMUNA SÂNMARTIN** 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 Cihei, pe terenul cu suprafață totală de **79947 mp**, identificat cu nr. C.F. 71827, 71934, 71682, 71683, 70485, conform Certificatului de urbanism nr. 941 din data de 29.08.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

Terenul luat în discuție, este în BH Peța - Hidișel, cod 283, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Terenul cu nr cad. 70845 și 71934 su suprapune cu CT 62 canal aflat în administrare ANIF.

*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 regimul deșeurilor.

✓ 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. 941 din data de 29.08.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. 266 din data de 14.11.2023, emis de Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

✓ Respectarea Aviz de Oportunitate 19370 din data de 03.10.2023 emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului nr. din .12.2023, emis de Ministreul Agriculturii și dezvoltării Rurale

#### **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 **14.12.2023**.

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto: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 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. Annamaria BARTHA

2ex./10. pag.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*