



MINISTERUL MEDIULUI,  
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU  
PROTECȚIA MEDIULUI

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Ca urmare a notificării adresate de **PIȚ LEONTIN - CORNEL** și **VENTER IONUȚ ADRIAN**, cu domiciliul în comuna Sânmartin, satul Cihei, județul Bihor, privind planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare teren pentru locuințe și servicii complementare locuirii**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 68755, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 10022 din data de 30.05.2024, respectiv a completărilor cu nr. .... din data de ...06.2024, în baza:

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

#### Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 11.06.2024, organizată la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare teren pentru locuințe și servicii complementare locuirii**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, nr. cad. 68755, județul Bihor, titulari: **PIȚ LEONTIN - CORNEL** și **VENTER IONUȚ ADRIAN**, 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:

**1. 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 compatibile locuirii.

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

Terenul cu numărul cadastral 68755, are suprafața de 9600mp, forma neregulată, cu dimensiunile generale de 183,48m pe direcția est-vest și 58,43m pe direcția nord-sud.

Proprietarii terenului sunt titularii prezentului plan.

Amplasamentul este delimitat la est de Strada Apateului, drum comunal, pietruit, cu profilul mediu de 21,50m iar la vest de un alt drum public, comunal (cel cu numărul topo 1121/2), ce deocamdată este un drum de pământ, cu profilul reglementat la 12,00m prin alte planuri urbanistice.

Terenul este plan și orizontal, liber de construcți și vegetație de talie medie sau mare.

Amplasamentul studiat, este situat în intravilanul localității Cihei, la vest față de vatra satului.

Terenul se întinde pe mai multe zone funcționale: zonă rezidențială și zonă mixtă de locuire, servicii și dotări, stabilită prin PUG până la adâncimea de 50 metri față de axul drumurilor publice principale.

Amplasamentul este delimitat la est de Strada Apateului, drum comunal, pietruit, cu profilul mediu de 21,50m iar la vest de un alt drum public, comunal (cel cu numărul topo 1121/2), ce deocamdată este un drum de pământ, cu profilul reglementat la 12,00m prin alte planuri urbanistice.

Cea mai apropiată limită a extravilanului este la 315m față de colțul nord-vestic al amplasamentului. Această limită de extravilan este totodată și limita culoarului de protecție al unei linii electrice de înaltă tensiune. Linia respectivă se află la minim 342m față de amplasament. Amplasamentul se întinde la o distanță de peste 900 metri față de terenul cu numărul cadastral 66198, pe care s-a avizat înființarea unei ferme agrozootehnice.

- Cea mai apropiată construcție se află la 35,00 metri spre est față de teren.

Terenul studiat este în proprietate privată, conform Certificatului de urbanism nr. 333 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv a extraselor de Carte Funciară 68755 Sânmartin.

Suprafața terenului este 9600 mp,

**Prevederi ale P.U.G.**

- Conform PUG-ului localității, amplasamentul se întinde pe mai multe tipuri de zone funcționale: zonă rezidențială și zonă mixtă de locuire, servicii și dotări, stabilită prin PUG până la adâncimea de 50 metri față de axul drumurilor publice, principale.

- Parcelarea învecinată dinspre nord-vest a soluționat accesul la loturi prin înființarea unui drum privat cu profilul de 7,00m, dotat cu alveole de depășire. Prin PUZ-ul aprobat cu HCL 282/2021 s-a reglementat la profil de 12,00 metri drumul ce delimitează amplasamentul dinspre vest.

- **Căi de comunicație**

- Amplasamentul este delimitat la est de Strada Apateului, drum comunal, pietruit, cu profilul mediu de 21,50m iar la vest de un alt drum public, comunal (cel cu numărul topo 1121/2), ce deocamdată este un drum de pământ, cu profilul reglementat la 12,00m prin alte planuri urbanistice. Frontul la Strada Apateului este de 50,37m. Frontul la drumul cu nr. topo 1121/2 este de 58,43m.

**Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Temă principală de proiectare constituie stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelelor propuse pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii și soluționarea accesului la acestea.

Se propun 15 de loturi cu suprafețele de câte 503mp.

Loturile propuse vor putea avea funcțiunea de locuire cu case de una sau două apartamente, vor putea găzdui funcțiuni complementare locuirii ori vor putea găzdui combinații ale acestor

funcțiuni. Funcțiuni complementare locuirii se consideră: unități de servicii turistice, unități de comerț cu amănuntul, unități de servicii și dotări aferente locuirii, cabinete medicale. Utilizările interzise sunt orice activitate de producție, comerț en-gros, ateliere de reparații pentru autovehicule sau utilaje, spălătorii auto, unități de alimentație publică.

Se va crea un drum public nou, cu profilul de 9,00m, ce va face legătura între Strada Apateului și drumul cu nr. topo 1121/2. Acest drum va asigura accesul la 13 dintre cele 15 loturi propuse. Restul de 2 loturi vor avea accesul direct din Strada Apateului.

Amplasamentul momentan crează o îngustare a Străzii Apateului. Se propune cedarea către domeniul public a suprafeței ce depășește linia dreaptă, stabilită de fronturile terenurilor învecinate. Se va ceda domeniului public al comunei și suprafața necesară pe partea amplasamentului pentru lărgirea drumului cu nr. topo 1121/2 la profilul de 12,00m.

- **.Utilizări permise**

- **Loturile propuse vor putea avea funcțiunea de locuire cu case de una sau două apartamente, vor putea găzdui funcțiuni complementare locuirii ori vor putea găzdui combinații ale acestor funcțiuni. Funcțiuni complementare locuirii se consideră: unități de servicii turistice, unități de comerț cu amănuntul, unități de servicii și dotări aferente locuirii, cabinete medicale.**

#### **4.6.Regim de aliniere**

- Pentru loturile propuse se stabilesc următoarele:
- Retrageri stradală: minim 4,00m .
- Retrageri laterale: minim 2,00m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la streășină sau cornișă a clădirilor propuse.
- **Retrageri spate: minim 4,00m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la streășină sau cornișă a clădirilor propuse.**
- **În cazul loturilor de colț se va aplica retragerea față de ambele fronturi stradale, iar celelalte două laturi se vor trata ca și limite de proprietate laterale.**

#### **Regimul de înălțime**

- **Regimul de înălțime maxim admis va fi maxim S(D)+P+2E.**
- **Înălțimea maximă a clădirilor se limitează la 12,00m.**

#### **Modul de utilizare a terenului**

- POT maxim: 40%
- **CUT maxim: 1,00**
- **Aleile și platformele, împreună cu clădirile propuse vor putea ocupa maxim 80% din suprafața loturilor.**

#### **.Plantatii**

- **Suprafețele verzi vor ocupa minim 20% din suprafața loturilor.**

#### **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile stradale vor fi transparente / semitransparente, cu soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm.
- Împrejmuirile laterale și spate vor fi semitransparente sau opace.
- Înălțimea maximă pentru garduri va fi 2,10m.
- **Împrejmuirile se vor realiza integral pe terenul propriu, fără afectarea terenurilor învecinate.**

Modernizarea circulației

Drumul public propus prin prezentul plan, ce va face legătura între Strada Apateului și drumul cu nr. topo 1121/2, va asigura accesul la 13 dintre cele 15 loturi propuse. Restul de 2 loturi vor avea accesul direct din Strada Apateului.

Profilul drumului existent, ce delimitează amplasamentul dinspre vest (cel cu nr, topo 1121/2) va deveni de 12,00m. Drumul public nou va avea profil de 9,00m. În cazul Străzii Apateului se cedează domeniului public al comunei suprafața din amplasament, ce depășește linia dreaptă stabilită de fronturile stradale ale terenurilor învecinate.

Staționarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelelor. Se propune asigurarea a minim 1 loc pe apartament de locuință în cazul locuințelor cu suprafața utilă sub 150mp, minim 2 locuri pe apartament de locuință în cazul locuințelor cu suprafața utilă de peste 150mp; minim 1 loc pe cameră de cazare și minim 1 loc pentru personalul unității de turism; minim 4 locuri în cazul unităților de comerț și minim 1 loc pe unitate de servicii, dotări, cabinet medical completat cu minim 1 loc pentru angajați sau autovehiculele proprii ale unității.

Drumurile ce delimitează amplasamentul, respectiv cel nou-creat vor fi cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens și se vor dota cu trotuare și canalizare ape pluviale.

- Se propune cedarea către domeniul public al Comunei Sânmartin a suprafeței de teren necesare lărgirii drumurilor publice existente și pentru crearea drumului public propus.
- Suprafața cedată va fi de 2055mp.

#### **Echipare edilitară**

- Nu există rețele edilitare pe amplasament. Pe Strada Apateului există rețea electrică aeriană de joasă tensiune. Rețeaua de alimentare cu apă se oprește la aproximativ 20,00m față de colțul sud-estic al amplasamentului.
  - Se vor extinde pentru loturile propuse rețelele de alimentare cu apă și energie electrică. În prima etapă se propune colectarea apelor uzate menajare în rezervoare vidanjabile.
  - **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.**

#### **Gospodăria comunală**

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate.

Pentru amenajările propuse se vor încheia contracte pentru colectarea deșeurilor cu societăți specializate.

*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 Cihei, conform Certificatului de urbanism nr. 333 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Cihei - UTR 4 - L2a,b/S parțial, L2a,b parțial,

Parcela este supusă reglementărilor din PUG - UTR 4 - Cihei:

L2a,b/S parțial - zonă mixtă formată din locuințe izolate 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, laterale minim 2,00 m pe fiecare latură, 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 va asigura minim un loc de parcare/lot, pentru servicii locurile de parcare se vor calcula conform anexei 5 din RGU aprobat cu HGR 525/96, Se admit numai servicii nepoluante.

L2a,b parțial - zonă cu locuințe izolate 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, se va asigura distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare, se va asigura minim un loc de parcare/lot.

Se va asigura trama stradală de 12 m, la capetele parcelei, conform reglementărilor din 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 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 9600 mp, identificat cu nr. cad. 68755, conform Certificatului de urbanism nr. 333 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

**Terenul studiat este amplasat în Amenajarea Peța - Hidișel, cod amenajare 283, 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.

*(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. 333 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin.
- ✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. ... din data de ...06.2024, 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 **13.05.2024 și 16.05.2024**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **12.06.2024**, împreună cu Draftul deciziei.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "CRIȘANA" din data de **...06.2024**.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificari si completari ulterioare.

**Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.**

**Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.**

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

**Director executiv,  
Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
Timea **MARE**

Întocmit  
**MAGYAR Brigita**