



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

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

Ca urmare a notificării adresate de **BACIU ANGELA**, cu domiciliul în comuna Sânmartin, satul Cihei, str. Mare, nr. 84, județul Bihor, privind planul "**PLAN URBANISTIC ZONAL - Parcelare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, str. Mare, nr. cad. 52400, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 14414 din data de 22.08.2024, respectiv a completărilor cu nr. 14680 din data de 29.08.2024, 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 28.08.2024, 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 funcțiuni complementare**" propus a se realiza în comuna Sânmartin, satul Cihei, str. Mare, nr. cad. 52400, județul Bihor, titular: **BACIU ANGELA**, 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

Planul de urbanism zonal - P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr - o localitate urbană sau rurală, acoperind toate funcțiunile de locuire, servicii, producție, circulație, utilități, spații verzi, instituții publice etc.

Prin tema de proiectare se propune lotizarea și reglementarea terenului în vederea construirii de locuințe cât și reglementarea privind circulațiile și echiparea edilitară din zonă.

Obiectul prezentului P.U.Z. este realizarea parcelării unui lot de teren în suprafața totală de 8843 mp. Se propune parcelarea terenului în 9 loturi și reglementarea din punct de vedere funcțional pentru construirea de locuințe în principal dar și pentru anumite servicii complementare locuinței.

Se propune parcelarea amplasamentului în 9 loturi, dintre care 8 vor fi construibile pentru funcțiuni mixte, adică locuire și servicii sau dotări compatibile cu locuirea.

Terenul care a generat P.U.Z. se afla în intravilanul comunei Sânmartin, localitatea Cihei.

Amplasamentul este în partea de Est a comunei Sânmartin, localitatea Cihei, la limita unității administrativ teritoriale ale comunei Sânmartin, limita între Sânmartin și Nojorid.

Se învecinează cu drumuri publice, comunale dinspre est și vest și alte terenuri private dinspre nord și sud.

Drumul din est este Strada Mare, drum asfaltat, dotat cu trotuar și pistă de biciclete pe latura amplasamentului, respectiv rigole din pământ pe ambele fronturi.

Drumul din vest este unul din pământ, cu profilul variabil.

Terenul este traversat de albia Pârâului Adona, este liber de rețele de utilități, vegetație de talie medie sau mare. Jumătatea vestică a amplasamentului, în zona pârâului este relativ plată, la fel și capătul estic, unde se găsește casa de locuit și curtea aferentă. În zona centrală a terenului se poate constata o pantă de 8%, spre vest, cu o diferență de nivel de 4,50m.

Proprietarul clădirii de pe amplasament (casă de locuit P, cu amprenta de 78mp) este Lazăr Gheorghe-Ioan.

Categoria de folosință din actele de proprietate este arabil, ape curgătoare și curți construcții.

Amplasamentul și terenurile învecinate se întind într-o zonă rezidențială, respectiv în culoarele măsurate până la 50 de metri de adâncime din axul drumurilor se permit și funcțiuni de servicii și dotări.

Terenul studiat este în proprietată privată, conform Certificatului de urbanism nr. 611 din data de 23.05.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin, respectiv a extraselor de Carte Funciară 52400 Sânmartin.

Suprafața terenului este 8843 mp,

Terenul studiat prezintă o distanță de ....m față de zona de terenuri agricole - pășuni în intravilan. Distanța până la ferme este de aproximativ ....m.

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

Prin documentația P.U.G. a comunei Sânmartin amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Cihei, în UTR 9 Cihei - subzona L2a,b/S - zonă mixtă formată din locuințe izolate și servicii pe terenuri propuse pentru parcelare prin documentații de urbanism.

**Modernizarea circulației**

Se propune lărgirea drumului public, ce delimitează amplasamentul dinspre vest la profil de 12,00m. Terenul necesar pe partea amplasamentului se va ceda domeniului public.

Se propune crearea unui drum privat nou la limita sudică a amplasamentului. Acest drum va fi înfundat, va avea profil de 7,00m și un loc de întoarcere la capăt. Va asigura accesul la loturile propuse cu numerele 3...8.

In incinta se vor amenaja câte un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit.

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

Teren propus pentru cedare către domeniul public pentru lărgire drum public: 132mp.

Suprafața drum privat propus: 1498mp

Număr loturi construibile propuse: 8.

Suprafața loturi construibile: 500...798mp.

Suprafața totală a loturilor construibile: 4698mp

Lot neconstruibil în prezenta etapă - Suprafața inundabilă: 2515mp

Pe Lotul nr. 1 se întinde casa existentă.

Lotul nr. 9 este zonă inundabilă conform evidențelor Apele Române - ABA Crișuri. Acest lot va fi traversat de albia pârâului și va rămâne neconstruibil în această etapă.

Pârâul Adona se va traversa cu un pod din beton armat. Acest pod se va proiecta și autoriza cu respectarea normativelor în vigoare. Podul se va autoriza până la solicitarea certificatelor de urbanism pentru construire pe loturile ce vor avea accesul din drumul propus. Podul se va executa până la recepția clădirilor noi autorizate pe loturile afectate. Lotul nr. 1 va avea accesul direct din Strada Mare. Lotul 2 va avea acces indirect din același drum pe bază de servitute de trecere peste Lotul nr. 1.

Reglementări urbanistice pentru loturile construibile propuse

Utilizări admise în cazul loturilor 1...8: Locuințe cu una sau două apartamente, anexe gospodărești ale acestora, funcțiuni compatibile locuirii (servicii turistice cu excluderea alimentației publice, comerț cu amănuntul, servicii de cartier, cabinete medicale, birouri pentru servicii)

Utilizări admise în cazul lotului 9: Cu interdicție de construire până la schimbarea statutului de inundabilitate.

Accese: Lotul 1 va avea acces direct din Strada Mare. Lotul 2 va avea acces indirect din Strada Mare, cu servitute de trecere prin Lotul 1. Loturile 3...8 vor avea acces din drumul privat propus. Lotul 9 va avea acces din drumul privat propus și drumul public existent la limita vestică a amplasamentului.

POT maxim: 40%.

CUT maxim: 1,00.

Regim de înălțime maxim: S(D)+P+E(M)

Înălțime maximă la streășină sau cornișă: 8,00m. Înălțime maximă la coamă: 12,00m

Regim de aliniere:

Lotul 1 - Retrageră stradală minim 4,00m în cazul clădirilor noi. Se permite păstrarea retragerii stradale actuale în cazul extinderii clădirii existente. Retrageri laterale minim 2,00m. Retrageră spate minim 4,00m.

Loturile 2 și 3 - Minim 4,00m față de toate limitele de proprietate.

Loturile 4...8 - Retrageră stradală minim 4,00m, retrageră laterală minim 2,00m, retrageră spate min. 4,00m

Locuri de parcare pe terenul propriu sau în garaj: minim 1 / apartament de locuință în cazul locuințelor cu suprafața utilă sub 150mp, minim 2 / apartament de locuință în cazul locuințelor cu suprafața utilă de peste 150mp, minim 1 pe cameră de cazare în unitățile turistice, minim 2 pentru clienți și minim 1 pentru angajați sau autovehicule proprii în cazul unităților de servicii sau comerciale de orice fel

Reguli cu privire la împrejmuiri: Înălțime maximă 2,10m. Transparent / semitransparent la stradă, cu soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. 119/2014

**Se vor asigura spații verzi în interiorul proprietății, minim 20%.**

### **Echipare edilitară**

Alimentarea cu apă potabilă, cu energie electrică, respectiv canalizarea ape uzate menajere se va rezolva prin rețele de pe Strada Mare. Aceste rețele se vor prelungi și vor traversa locurile de casă nr. 1 și 2, după care vor continua pe drumul privat propus.

**Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua cu alimentare cu apă, atunci când aceasta se va extinde în zonă.**

**Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare, când aceasta se va extinde în zonă, până atunci se vor utiliza bazine vidanjabile.**

**Apele pluviale de pe întreaga suprafață vor fi preluate și folosite la întreținerea spațiului verde ce se va amenaja pe amplasament.**

**Colectarea apelor pluviale se va face strict în interiorul proprietății.**

### **Alimentare cu agent termic**

Se vor utiliza centrale pe gaz sau pompe de căldură pentru încălzirea construcțiilor.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea energiei electrice a obiectivului se va realiza de la rețeaua stradală de electricitate.

### **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, pe baza Certificatului de urbanism nr. 611 din data de 23.05.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin, destinația fiind Cihei - UTR 1- L2a,b/S parțial, L2a,b parțial, PV parțial,

Parcela este supusă reglementărilor din PUG - UTR 1- Cihei:

L2a,b/S parțial, - zonă mixtă formată din locuințe izolate și servicii, 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, spate minim 4,00 m, se va face dovada accesului la parcelă, se va respecta distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare. Se va asigura minim un loc de parcare/lot, Se va asigura minim 20% spații verzi, pentru servicii locurile de parcare se vor calcula conform anexei 4 din RGU aprobat cu HGR 525/96, Se admit numai servicii nepoluante.

L2a,b parțial,- locuințe izolate /cuplate 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, retragere spate minim 4,00 m, se va asigura distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare, se va asigura minim un loc de parcare/lot.

PV parțial,- în zona de protecție a văilor, a digurilor și în zonele inundabile se interzice construirea de obiective noi, până la obținerea avizului de amplasament în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/19969 și Ordinul MAPPM nr. 279/1997 în zona de protecție a văilor 15 m de la albia minoră pe ambele maluri se instaurează interdicție de construcție, se admit numai lucrări hidrotehnice și amenajări care împiedică inundațiile.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărului de accese carosabile pentru diferitele categorii de construcții sunt prezentate în anexa 5 al RGU pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura acces carosabil pentru locatari , acces carosabil, pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru parcelări pe un singur rând aleile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 m vor avea o lățime de minim 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m se asigură supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Se va asigura trama stradală de 12 m, la drumul de acces pe latura de est și respectiv de vest a 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, str. Mare, nr. cad. 52400, pe terenul cu suprafață totală de 8843 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 1097 din data de 10.10.2023, 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.3**

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, 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. 611 din data de 23.05.2024, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. .... din data de .....2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. .. din data de ....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 09.08.2024 și 12.08.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de 29.08.2024, împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de 29.08.2024.

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