



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. din .05.2024

Ca urmare a notificării adresate **SC FOREST RESIDENCE SRL**, reprezentată prin Mates Ionuț-Andrei, cu sediul în comuna Oșorhei, satul Oșorhei str. 403, nr. 11A, cam 3, județul Bihor, privind planul "PUZ - Parcelare teren pentru construire locuințe și funcțiuni complementare" propus a se realiza în comuna Oșorhei, satul Oșorhei nr cad. 63004, 62666, 59296, 63005, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 8668 din data de 24.04.2024, respectiv a completărilor cu nr. din data de .05.2024, 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 15.05.2024, 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 "PUZ - Parcelare teren pentru construire locuințe și funcțiuni complementare"

propus a se realiza în comuna Oșorhei, satul Oșorhei nr cad. 63004, 62666, 59296, 63005, județul Bihor titular: **SC FOREST RESIDENCE 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;

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

P.U.Z.-ul are în vedere modificarea, parcelarea, corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Oșorhei.

Parcelatele de teren sunt identificate cu nr .cad. 63004, 62666, 59296, 63005, aparțin beneficiarilor, conform CF. prezentate:

FOREST RESIDENCE S.R.L.

Com. Oșorhei, nr.cad. 63004, 62666, 63005, jud. Bihor, având suprafață totală de 37 033 mp;

MATES ION și MATES SORINA

Com. Oșorhei, nr.cad. 59296, jud. Bihor, având suprafață totală de 3 795 mp;

Încadrarea în localitate Parcelatele de teren sunt situate în intravilanul com. Oșorhei, nr. cad. 63004, 62666, 59296, 63005, jud. Bihor.

Circulația rutieră Accesul se realizează din drumul existent, fiind în prezent drum nemodernizat.

Datorita acestui fapt, **se impun măsuri de cedare de teren pentru extinderea și modernizarea străzii de acces.**

Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este în prezent liber de construcții sau rețele tehnico-edilitare

POT existent 0,00%

CUT existent 0

Se propune reglementarea urbanistica a celor 41 LOTURI de teren nou propuse astfel: 18 Loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare, 18 Loturi pentru funcțiuni colective , 1 Lot necesar pentru realizarea rețelelor de utilități și 4 Loturi necesare pentru modernizarea și extinderea drumului existent și străzi nou propuse (profil 12,00m) cu dublu dens de circulație ce vor trece în domeniul public al Comunei Oșorhei;

PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în intravilanul localității Oșorhei conform P.U.G.-ului în vecinătatea UTR 4, zona de locuințe individuale sau colective cu caracter urban. Prin P.U.G. se prevăd următoarele:

Funcțiuni complementare admise:

- servicii de locuire;
- spații verzi amenajate, scuaruri de aliniament și gazon;
- accese pietonale și carosabile, parcuri, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe individuale de tip urban sau semiurban;
- **locuințe unifamiliale (individuale)** - clădiri de locuințe pentru o singură familie, (o locuință);
- **locuințe semicolective** - clădiri de locuințe pentru mai multe familii, (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (în cazul de față pentru două familii);
- **locuințe colective** - clădiri de locuințe pentru mai multe familii, (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, (apartamente);
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;

- Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport.

Interdictii permanente:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- functiuni care polarizeaza trafic intens;
- comert sau prestari servicii in constructii provizorii;
- ferme si microferme pentru cresterea animalelor;

unitati de productie, depozitare en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si / sau trafic intens.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Functiune de locuire: locuinte familiale cu functiuni complementare: Lot 1-11, 27-33.

Utilizari admise locuire: locuinte individuale izolate/cuplate, posibil cu functiuni complementare.

Regim de inaltime: S(D)+P+1E+M/Er

(H. maxim 12.00 m)

P.O.T. maxim 40%

C.U.T. maxim 1.00

Retrageri: strada min. 4.00m; spate min. 4.00m;

laterale:cod civil pe o latura si min 2.00m pe cealalta latura.

Amplasare anexe sau garaje: este posibila in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima la streasina de +3,00m si cota maxima coama de +4,00m, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan =3,5m; grajele se vor amplasa cu retragerea de min.6,00m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Functiuni complementare locuiri cu conditionari- amplasarea anexelor gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respective functiuni de turism.

Parcaj obligatoriu pe lot:minimum un loc/1 locuinta cu AC mai mica de 100mp si respectiv minimum 2 locuri de parcaae, pentru o locuinta cu AC mai mare de 100mp, iar daca exista si functiune complementara se mai adauga minimum 1 loc de parcare pe teren.

Functiune de locuire: locuinte colective: Lot 16-26 si Lot 34-36.

-Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip

comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

-Servicii cu acces public-de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism si sport.

-Locuinte individuale izolate/cuplate si locuinte semicolective

Regim de inaltime:

-S(D)+P+4E (H. maxim = 18.00 m): LOT12- LOT25;

-Posibilitate de alipire la loturile LOT35 - LOT 36 rezultand o parcela cu regim de inaltime:

S(D)+P+4E (H. maxim = 18.00 m);

-S(D)+P+2E+M/Er (H. maxim = 12.00 m): LOT 26 si LOT 34.

P.O.T. maxim 60%

C.U.T. maxim 1.20

Retrageri locuinte semicolective: strada min. 6.00 m, spate min. 6.00 m si laterale min. 5.00m + OMS 119/2014.

Imprejmuire: Hmax. strada = 2,00m, Hmax. vecini= 2,50m

Imprejmuiri:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi transparente sau opace. Imprejmuirile laterale si posterioare se vor putea realiza pe axul limitei de proprietatea cu acordul partilor, iar daca se doreste imprejmuirea in incinta terenului, se va retrage cu o distanta de minim 5 cm fata de limita de proprietate.

• Pentru identificarea in scopul atribuirii numerelor in NOMENCLATORUL STRADAL se propne denumire noi strazi formate si numerotarea loturilor.

Bilanț territorial propus:

Nr.cr.	SUPRAFATA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA COPROPRIETARILOR IN COTE PARTI	40828,00	4,08
	Din care: - LOT 1	554,00	0,05
	- LOT 2	500,00	0,05
	- LOT 3	500,00	0,05
	- LOT 4	500,00	0,05
	- LOT 5	500,00	0,05
	- LOT 6	500,00	0,05
	- LOT 7	500,00	0,05
	- LOT 8	500,00	0,05
	- LOT 9	500,00	0,05
	- LOT 10	500,00	0,05
	- LOT 11	572,00	0,05
	- LOT 12	982,00	0,09
	- LOT 13	900,00	0,09
	- LOT 14	900,00	0,09
	- LOT 15	900,00	0,09
	- LOT 16	923,00	0,09
	- LOT 17	921,00	0,10
	- LOT 18	921,00	0,09
	- LOT 19	921,00	0,09
	- LOT 20	921,00	0,09
	- LOT 21	921,00	0,09
	- LOT 22	1182,00	0,11
	- LOT 23	1109,00	0,11
	- LOT 24	1109,00	0,11
	- LOT 25	1109,00	0,11
	- LOT 26	1109,00	0,11
	- LOT 27	593,00	0,06
	- LOT 28	577,00	0,05
	- LOT 29	577,00	0,05
	- LOT 30	577,00	0,05
	- LOT 31	578,00	0,05
	- LOT 32	578,00	0,05
	- LOT 33	842,00	0,08
	- LOT 34	3466,00	0,34
	- LOT 35	2263,00	0,22
	- LOT 36	3795,00	0,37
	- LOT 37 (Parcela necesara realizarii retelelor de utilitati)	129,00	0,05
	- LOT 38 (Strada nou propusa)	60,00	0,006
	- LOT 39 (Strada nou propusa)	2549,00	0,25
	- LOT 40 (Strada nou propusa)	1846,00	0,18
	- LOT 41 (Strada nou propusa)	1884,00	0,18
	TOTAL TEREN STUDIAT	40828,00	4,08

Alimentare cu apa:

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

Canalizarea:

În zona studiată EXISTA ÎN PREZENT rețea de canalizare menajeră sau pluvială. De asemenea până la finalizarea construcțiilor de locuințe și aceste rețele vor fi realizate;

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

GESTIUNEA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe sorturi, în recipiente speciale și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

Vecinătăți:

Vecinatati: la Nord, Sud, Vest și Est parcelele se învecinează cu terenuri arabile proprietate privată cu destinație locuințe familiale.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Folosință actuală este teren cu 40828 mp cu nr. CF 59296 (3795 mp) în intravilan, cu categorie de folosință curți construcții, cu nr CF 63004 (15600 mp) în intravilan, cu categorie de folosință curți construcții, cu nr CF 62666 (60 mp) drum, nr. CF 59296 (3795 mp), curți construcții 1440 mp în extravilan - conform Certificatului de urbanism nr. 203 din data de 08.03.2024, emis de Primăria Comunei Oșorhei.

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, aprobată prin Legea nr. 17/2023;

✓ 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 intravilanul comunei Oșorhei, pe terenul cu suprafață totală de 40828 mp, identificat cu nr. C.F.63004, 62666, 59296, 63005 conform Certificatului de urbanism nr. 203 din data de 08.03.2024, emis de Primăria Comunei Oșorhei.

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:

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- ✓ Respectarea OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023.
- ✓ 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. 203 din data de 08.03.2024, emis de Primăria Comunei Oșorhei.
 - ✓ Respectarea Avizului de Oportunitate nr. 5 din 03.04.2024, emis de Primăria Comunei Oșorhei.

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 **25.04.2024 și 22.04.2024**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **15.05.2024**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de **05.2024**

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 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.

**Director executiv
Sanda Daniela MERCEA**

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

Întocmit
Annamaria **BARTHA**