

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 plan urbanistic zonal îl constituie parcelarea și reglementarea funcțională ale unor terenuri situate în comuna Oșorhei, jud. Bihor, cu suprafață totală studiată de 424.558 mp, pentru destinații preponderent de locuire individuală și colectivă, servicii, comerț, sport, agrement, culte, învățământ, funcțiuni complementare celor mai sus enumerate.

Terenurile cu nr. cad. 61055 (CF 61055 Oșorhei), 64046(CF 64046 Oșorhei), 64047(CF 64047 Oșorhei), 64277 (CF 64277 Oșorhei) sunt proprietatea privată a persoanelor fizice Marin Ion și soția Marin Emilia-Claudia.

Terenul cu nr. cad. 64048 (CF 64048 Oșorhei) a trecut anterior prezentei documentații din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniul public al com. Oșorhei și are destinația de drum public

Încadrarea în localitate Conform PUG com. Oșorhei, aprobat cu HCL nr. 85/2010 terenurile cu nr. cad. 61055, 64046, 64047, 64048 sunt intravilane, amplasate în **UTR 8 - Id, Pcf, Sp** - Zonă propusă pentru activități de producție nepoluantă; zona de protecție a căii ferate și amenajărilor aferente; zona propusă pentru spații verzi, odihnă și agrement; Terenul cu nr. cad. 64277, adiacent nr. cad. 64046, este situat în extravilan.

Terenul cu nr. cad. 61055 a fost studiat prin PUZ aprobat cu HCL 105/2021, însă nu s-au mai continuat demersurile propuse de a refuncționaliza și moderniza incinta studiată.

Circulația rutieră Incinta studiată are în prezent 2 accesuri din drumuri publice: 1 acces principal din strada 610 a localității Oșorhei, la est și un acces din terenul cu nr. cad. 64048 - proprietatea comunei Oșorhei (drum public), situat la nord-vest.

Se propun noi accesuri din nr. cad. 64048, din strada 610 la zona SP, din nr. cad. 62267 (drum de centură) și din terenul nr. cad. 64277 situat în extravilan și propus spre dezmembrare pentru a deservi ca drum public (LOT 12 propusă).

Ocuparea terenurilor Terenurile studiate sunt lipsite de construcții, cu excepția parcelei identificată prin nr. cad. 61055, pe care a funcționat în trecut un complex zootehnic, iar în prezent majoritatea clădirilor sunt dezafectate, deservind ca spații de depozitare Pe acest teren există momentan mai multe corpuri de clădire în stare fizică și tehnică precară, care urmează a fi desființate.

Pe terenul cu nr. cad. 61055 exista un post de transformare aerian și LEA de 20 KV, proprietatea beneficiarilor.

In prima etapa:În urma reparcelărilor propuse prin prezentul plan urbanistic și refuncționalizării incintei, rezultă drumuri noi, ce se vor transfera din domeniul privat al familiei Marin Ion și Emilia-Claudia, în domeniul public al com. Oșorhei și vor primi destinația de drum public (LOT 10, LOT 11, LOT 12, conform planșei U-04-REGLEMENTĂRI URBANISTICE).

Suprafețe : LOT 10 - S= 47504.65 mp (provenit din nr. cad. 61055 și nr. cad. 64046)

LOT 11 - S= 4060,88 mp (provenit din nr. cad. 61055 și nr. cad. 64046)

LOT 12 - S= 8381,80 mp (provenit din nr. cad. 64277)

TOTAL CEDĂRI ETAPA 1: 59947,33 mp (5,995 ha)

In etape ulterioare:

Spre latura estică a incintei studiate, se propune modernizarea străzii 610 a localității Oșorhei și lărgirea profilului stradal la un profil de 18 m lățime (P1) , împreună cu cedările cuprinse în LOT 10 mai sus menționat, având în vedere destinația de industrie nepoluantă și depozitare a terenurilor învecinate pe această latură, care este în dezvoltare și care poate implica în trafic autovehicule cu gabarit mediu-mare.

ZONARE FUNCționalĂ PROPUȘĂ:

L_1, L_2, L_3 - locuințe individuale și semicolective (cu două unități locative);

Lc_M.1-6 - locuințe colective cu spații comerciale la parter și funcțiuni complementare;

IS (LOT 3 și LOT 4) - instituții publice și servicii

SP - sport, agrement, spații verzi

Ict - culte

Ii - învățământ

SP2 - zone verzi izolate / scuaruri / parcuri

UTR L_1 = 73408,89 MP

LOTURI L_1.1 - L_1.20 = 10206,01 MP

LOTURI L_1.21 - L_1.40 = 10206,01 MP

LOTURI L_1.41 - L_1.45 = 2703,59 MP

LOTURI L_1.46 - L_1.113 = 36242,383 MP

LOTURI L_1.114 - L_1.137 = 14050,90 MP

UTR L_2 (LOTURI L_2.1-L_2.24) = 12907,67 MP

UTR L_3 = 9567,91 MP

LOTURI L_3.1 , L_3.2 = 2904,58 MP

LOTURI L_3.3 - L_3.5 = 6663,33 MP

UTR Lc_M = 106787,08 MP

LOT Lc_M.1 = 14362,61 MP

LOT Lc_M.2 = 42885,94 MP

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

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

LOT Lc_M.3 = 8874,87 MP

LOT Lc_M.4 = 5510,20 MP

LOT Lc_M.5 = 31768,99 MP

LOT Lc_M.6 = 3384,47 MP

UTR IS_1 = 44902,29 MP

LOT 3 = 23267 MP

LOT 4 = 21635,29 MP

UTR SP = 37136,95 MP

LOT 8 = 36512,02 MP

LOT 14 = 624,93 MP

UTR IS = 60430,35 MP

LOT 9 = 57607,14 MP

LOT 5 = 1810,30 MP

LOT 6 = 1012,91 MP

UTR Ccr - DRUMURI PUBLICE= 59947,33 MP

LOT 10 - S= 47504,65 mp

LOT 11 - S= 4060,88 mp

LOT 12 - S= 8381,80 mp

LOT 13 - spațiu verde in extravilan = 5484,77 MP

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR L_1

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Cladirile principale se vor retrage la minim 6 m de la aliniament; Pentru parcelele de colț, această retragere se va realiza față de ambele aliniamente. Excepție fac loturile L_1.79 și L_1.80 , pe care clădirile se vor retrage cu minim 6 m de la aliniamentele situate la nord , respectiv sud și cu minim 3 m de la aliniamentul către est.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- retrageri laterale: total minim 6 m, cu minim 2 m pe o latură, conform planșei U-04-Reglementări urbanistice;

- minim 6 m de la limita de proprietate posterioară

- clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996, pentru orice alte situații decât cele reglementate mai jos.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;

(b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

POT MAXIM = 30%

CUT MAXIM = 0,9

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR L_2

UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, prestate în special de proprietari,

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Clădirile principale se vor retrage la minim 6 m de la aliniament; Pentru parcelele de colț, această retragere se va realiza față de ambele aliniamente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- retrageri laterale: cu respectarea Codului Civil și OMS 119/ 2014.

- minim 6 m de la limita de proprietate posterioară

- clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.;

- conform Cod Civil pentru anexe gospodărești parter, cu H max. 3,5 m, anexele gospodărești nu vor depăși o suprafață de 50 mp arie construită a spațiilor închise / lot.

- Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- Pentru locuințe individuale sau semicolective (cu două unități locative):
POT maxim = 30%

- Pentru locuințe înșiruite:
POT maxim = 50%

CUT MAXIM = 1,00

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR L_3

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, prestate în special de proprietari

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile principale se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament; Pentru parcelele de colț, această retragere se va realiza față de ambele aliniamente

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- minim 6 m retragere de la fiecare limită de proprietate.

- clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;

- conform Cod Civil pentru anexe gospodărești parter, cu H max. 3,5 m; anexele gospodărești nu vor depăși o suprafață de 50 mp arie construită a spațiilor închise / lot.

- Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m

POT MAXIM = 30%

CUT MAXIM = 0,9

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR Lc_M

Zona funcțională UTR Lc_M se propune pentru loturile Lc_M.1 - 6

UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe colective

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de turism

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Minim 3 m de la aliniamentul drumurilor publice propuse

- Fața de drumurile private de incintă, clădirile principale se vor retrage minim 5 m, cumulat cu prevederile OMS 119 / 2014.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- minim 6 m față de zonele destinate locuirii, dar nu mai puțin decât înălțimea maximă (H) a corpurilor principale de clădire;

- minim 6 m față de zonele cu altă destinație decât cea de locuire, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii (H/2) pentru clădiri principale;

- între clădirile situate în interiorul actualei limite de proprietate, distanța se va calcula pentru a se asigura însoțirea minimă a încăperilor de locuit proprii și învecinate, în conformitate cu art. 3 al OMS 119 / 2014 actualizat, dar nu va fi mai mică de 9 m între fațadele cu ferestre ale încăperilor de locuit ale clădirilor amplasate în regim izolat.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Pentru loturile Lc_M.1, Lc_M.3, Lc_M.4, Lc_M.5:

-2S + P + 4E + E5 retras / M; H max. 17 m la cornișă / atic plin peste etaj 4 - de la CTA; H max. 21 m la coamă / atic plin peste etaj 5 - de la CTA (cu etaj 5 retras cu o distanță minimă egală cu înălțimea sa, de la contur etaj 4, doar pe zonele care pot afecta însoțirea clădirilor învecinate);

- Depășiri punctuale admise cu maxim 3,5 m a înălțimii maxime peste etaj 5 - pentru casa scării și pentru echipamente tehnologice;

Pentru lotul Lc_M.2:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

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

-2S + P + 7E + E8 retras / M; H max. 26 m la cornișă / atic plin peste etaj 4 - de la CTA; H max. 30 m la coamă / atic plin peste etaj 8 - de la CTA (cu etaj 8 retras cu o distanță minimă egală cu înălțimea sa, de la contur etaj 7, doar pe zonele care pot afecta înălțimea clădirilor învecinate);

- Depășiri punctuale admise cu maxim 3,5 m înălțimii maxime peste etaj 8 - pentru casa scării și pentru echipamente tehnologice;

Pentru lotul Lc_M.6:

-2S + P + 3E + E4 retras / M; H max. 14 m la cornișă / atic plin peste etaj 3 - de la CTA; H max. 18 m la coamă / atic plin peste etaj 4 - de la CTA (cu etaj 4 retras cu o distanță minimă egală cu înălțimea sa, de la contur etaj 3, doar pe zonele care pot afecta înălțimea clădirilor învecinate);

- Depășiri punctuale admise cu maxim 3,5 m înălțimii maxime peste etaj 4 - pentru casa scării și pentru echipamente tehnologice;

Pe Loturile Lc_M.1 și Lc_M.2, către terenul nr. cad. 64048 - drum public, se va prevedea o fasie de zonă verde de protecție în lățime de 3 m, cu interdicție de construire plantată cu vegetație compactă pe înălțime (mică, medie și înaltă), având scopul de absorbție parțială a zgomotului produs de trafic.

POT MAXIM = 60%

CUT MAXIM = 2,00 (pentru parcelele comune)

CUT MAXIM = 3,0 (Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora)

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR IS_1 – zonă de instituții și servicii publice

Zona funcțională IS_1 se propune pentru Loturile 3 și 4.

UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiuni administrative

Funcțiuni de administrare a afacerilor

Funcțiuni de turism

Funcțiuni financiar-bancare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, cu condiția integrării urbanistice a ansamblului, prin aplicarea unor tipologii și configurații cu specific urban, realizate pe baza unor proiecte elaborate pentru amplasamentul în cauză. Sunt interzise clădiri și organizări urbanistice de tip „big-box”, realizate prin adaptarea unor proiecte tip.

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996 cu condiția ca acestea să deservească funcțiunile propuse în cadrul dezvoltării urbanistice;

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare, cu condiția ca acestea să se integreze din punct de vedere funcțional și al necesității, în cadrul dezvoltării urbanistice propuse și în relație cu funcțiunile învecinate existente sau previzionate;

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Minim 6 m de la aliniamentul drumurilor publice propuse

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- minim 6 m pe toate laturile ;
- față de zonele destinate locuirii individuale și colective, noile construcții se vor retrage cu 6 m, dar nu mai puțin decât înălțimea maximă (H) a corpurilor principale de clădire;
- în toate cazurile, se vor respecta pentru clădirile propuse, distanțele de protecție /siguranță ale rețelelor de utilități aeriene și subterane existente pe terenul studiat și în imediata vecinătate a acestuia, în conformitate cu specificațiile avizelor eliberate de către detinatorii de utilități.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Pentru Lotul 3:

- S + P + 4E + E5R; H. max. 18 m la atic plin peste etaj 4 - de la CTA; H max. 22 m la atic plin peste etaj 5 - de la CTA (cu etaj 5 retras cu o distanță minimă egală cu înălțimea sa, de la contur etaj 4, doar pe zonele care pot afecta însoțirea clădirilor învecinate);
- Depasiri punctuale admise cu maxim 3,5 m a înălțimii maxime peste etaj 5 - pentru casa scării și pentru echipamente tehnologice;

Pentru Lotul 4:

-2S + P + 6E + E7 retras / M; H max. 26 m atic plin peste etaj 6 - de la CTA; H max. 30 m la coamă / atic plin peste etaj 7 - de la CTA (cu etaj 7 retras cu o distanță minimă egală cu înălțimea sa, de la contur etaj 6, doar pe zonele care pot afecta însoțirea clădirilor învecinate);

- Depasiri punctuale admise cu maxim 3,5 m a înălțimii maxime peste etaj 7 - pentru casa scării și pentru echipamente tehnologice;

Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală

În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

POT MAXIM = 60%

CUT MAXIM = 2,00

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR IS

Subzone propuse punctual în prezentul PUZ în corelare cu PUG com. Oșorhei:

- Ict - culte
- Ii - învățământ

Alte subzone prevăzute conform PUG com. Oșorhei:

- Ia - administrație
- Is - sănătate
- Icu - cultură, cercetare
- Scm - comerț
- Sp - prestări servicii

UTILIZĂRI ADMISE conform PUG:

- Instituții și servicii publice din toate domeniile
- Unități comerciale

- Prestări servicii
- Zone de agrement
- Zone verzi

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Minim 6 m de la aliniamentul drumurilor publice propuse

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- minim 6 m pe toate laturile ;
- față de zonele destinate locuirii individuale și colective, noile construcții se vor retrage cu 6 m, dar nu mai puțin decât înălțimea maximă (H) a corpurilor principale de clădire;

Parcări: Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996.

Pentru Lotul 6 destinat funcțiunii de învățământ (li), se poate utiliza Lotul 7 - parcare , cu o capacitate de 58 de locuri.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la aliniament. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Pentru Lotul 5 (Ict):

- H max.: 24 m

Pentru Lotul 6 (li):

- P + 2 + R /M , H max. cornișă / atic neretras etaj 2 = 14 m; H max. coamă / atic etaj 3 Retras: 18 m.

Pentru Lotul 9:

- Parter , H max.: 6 m.

Pentru Lotul 5 (Ict): POT MAXIM = 50%

Pentru Lotul 6 (li): POT MAXIM = 30%

Pentru Lotul 9: POT MAXIM = 30%

Pentru Lotul 5 (Ict): CUT MAXIM = 1,50

Pentru Lotul 6 (li): CUT MAXIM = 1,00

Pentru Lotul 9: CUT MAXIM = 0,3

ZONA FUNCȚIONALĂ UTR SP

- zona agrement, sport, turism
(în corelare cu PUG com. Oșorhei):

Subzone:

- SP1 - agrement, sport
- SP2 - zone verzi izolate, scuaruri, parcuri

UTILIZĂRI ADMISE:

- Amenajări cu parcuri, zone de agrement
- Amenajări sportive

- Amenajări de odihnă și recreere
- Perdele de protecție spre: drumuri cu trafic mare, zone de industrie și depozite

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- P + 3, cu H. max. =25 m

CUT MAXIM = 0,9

POT MAXIM = 30%

Echipare edilitară.

Zona dispune de utilități, rețea de apă potabilă, rețea de canalizare și rețea electrică.

Rețea de apă: Apa potabilă în comună este asigurată prin captarea unor izvoare.

Canalizare: Evacuarea apelor uzate din localitățile Bulz, Munteni și Remeti se realizează în rețeaua de canalizare menajeră cu descărcarea acestor ape în stația de epurare a comunei Bulz.

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:

- la VEST - domeniu public al comunei Oșorhei;
- la EST - strada 610 - drum public;
- la SUD - extravilan - domeniu public al com. Oșorhei, și teren nr. cad. 62395 - domeniu privat al beneficiarilor;
- la NORD - teren nr. cad. 64048 și nr. cad. 62267- drumuri publice

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 folosință curți, construcții, arabil în intravilan - conform Certificatului de urbanism nr. 169 din data de 27.04.2023, 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 424558 mp, identificat cu nr. C.F. 61055, 64046, 64047, 64048 conform Certificatului de urbanism nr. 169 din data de 27.04.2023, 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. 169 din data de 27.04.2023, emis de Primăria Comunei Oșorhei.

✓ Respectarea Avizului de Oportunitate nr. 06 din 26.05.2023, 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 **01.04.2024 și 04.04.2024.**

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **26.04.2024.**

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de **25.04.2024**

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**