



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 27.02.2023

Ca urmare a notificării adresate de : **BELLACASA CONST SRL**, cu sediul în municipiul Oradea, str. Colinelor, nr. 157/B, județul Bihor, privind planul ”**PLAN URBANISTIC ZONAL - Reparcelare terenuri pentru construire imobile înșiruite cu funcțiune de locuire individuală, locuire colectivă și servicii**”, propus a fi amplasat în comuna Paleu, satul Paleu, nr. cad. de la 2382 până la 2398, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 18946 din data de 12.12.2022, respectiv a completărilor cu nr. din data de02.2023, 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;
 - Ordinul 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
 - Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 22.02.2023, organizată la sediul Agenției 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 - Reparcelare terenuri pentru construire imobile înșiruite cu funcțiune de locuire individuală, locuire colectivă și servicii***”, propus a fi amplasat în comuna Paleu, satul Paleu, nr. cad. de la 2382 până la 2398, județul Bihor, titular: **BELLACASA CONST 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;*

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului GOMBOȘ NICOLAE, pentru PUZ – REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE IMOBILE ÎNȘIRUITE CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ. Parcelele studiate au o suprafață de 7251 (din acte) m² 7339 (măsurată) și au acces parțial din str. Ardealului (CJ 767F).

Zona studiată este teren intravilan cu amplasare Nord - Vestică în localitatea Paleu, cu acces direct la drumul județean DJ 767F și la un drum comunal, pe latura estică, format din cadastralele 59426 și 58920, proprietate publică Comuna Paleu.

Parcela studiată este amplasată între alte parcele cu funcțiuni de locuire (latura estică și sudică) și parcele cu funcțiuni de servicii și comerț (latura nordică).

Terenurile se află în proprietate privată (**BELLACASA CONST SRL**), conform Certificatului de urbanism nr. 373 din data de 07.04.2022, emis de Consiliul Județean Bihor și în baza extrasurilor de Carte Funciară nr. Paleu din data de

Parcela studiată are o suprafață totală de 6.290/7290 m², compusă din parcelele cu nr. cad. 2382 cu suprafața de 388 mp, nr. cad. 2383 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2384 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2385 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2386 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2387 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2388 cu suprafața de 375 mp, nr. cad. 2389 cu suprafața de 391 mp, nr. cad. 2390 cu suprafața de 1.290 mp, nr. cad. 2391 cu suprafața de 379 mp, nr. cad. 2392 cu suprafața de 360 mp, nr. cad. 2393 cu suprafața de 399 mp, nr. cad. 2394 cu suprafața de 358 mp, nr. cad. 2395 cu suprafața de 357 mp, nr. cad. 2396 cu suprafața de 356 mp, nr. cad. 2397 cu suprafața de 355 mp, nr. cad. 2398 cu suprafața de 407 mp,

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61197 are deschidere la drum public existent – str. Ardealului, identificat cu nr. topo. 812/3 aflate în proprietate publică, constituită fizic ca drum asfaltat; profil actual DJ 767F este de aprox. 21.00 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- N-V – Str. Ardealului – DJ 767F
- N-E – proprietăți private
- S-E – proprietăți private
- S-V – proprietăți private

destinația propusă prin P.U.G. pentru existentă pentru locuințe.

Proprietățile studiate se prezintă ca terenuri stabile situat între terenuri existente cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Accesibilitatea către zona studiată se realizează prin str. Ardealului – DJ 767F identificat cu nr. topo. 812/3.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

În conformitate cu P.U.G. Paleu – sat Paleu, zona studiată se află în intravilanul localității Paleu, și sunt situate în UTR 4 – L3 – zonă de locuințe unifamiliale, izolate cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ cu următoarele condiții de constructibilitate:

- S. min. parcelă = 500 mp
- front la stradă min. = 14.00 m
- regim de înălțime max.: 3 nivele - S+P+E/M
- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0.75
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min 6.00 m
- retrageri laterale: 6.00 m în total cu min. 1.90 m pe o parte
- retrageri spate: min. 9.00 m

Propunerea PUZ a fost aprobată prin HCL de principiu nr. 196/26.07.2022 cu următoarele condiții de constructibilitate:

Pentru locuințe individuale

- utilizări admise: locuințe înșiruite, locuințe cuplate, locuințe individuale unifamiliale/bifamiliale
- regim de înălțime max.: 3 nivele - P+2E
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.75
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min 3.00 m și max. 6.00 m
- retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Pentru locuințe colective

- utilizări admise: locuințe colective
- regim de înălțime max.: P+E+M/M+sp, H.max. coamă - 12.00 m
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.5
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 40%
- retrageri aliniament: min 12.00 m față de str. Ardealului și max. 6.00 m față de cele interioare
- retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

1. INDICATORI PROPUȘI



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 61197 cu o suprafață de 7251 (din acte) m² 7339 (măsurată). Se propune parcelarea terenului studiat pentru construirea de locuințe înșiruite, locuințe colective și reglementarea urbanistică a parcelelor rezultate cu următoarele condiții de constructibilitate:

Pentru locuințe individuale

- utilizări admise: locuințe înșiruite, locuințe cuplate, locuințe individuale unifamiliale/bifamiliale
- regim de înălțime max.: 3 nivele - P+2E
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.75
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 10%
- retrageri aliniament: min 3.00 m și max. 6.00 m
- retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Pentru locuințe colective

- utilizări admise: locuințe colective
- regim de înălțime max.: P+E+M/M+sp, H.max. coamă - 12.00 m
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.5
- parcaje: 1 loc de parcare/lot
- spațiu verde: min. 40%
- retrageri aliniament: min 12.00 m față de str. Ardealului și max. 6.00 m față de cele interioare
- retrageri laterale: conf. Cod Civil/calcan pe o parte respectiv min. 2.00 m pe cealaltă parte
- retrageri spate: min. 4.00 m
- împrejmuirea va respecta prevederile conf. Cod Civil, iar pe latura care se învecinează cu DJ 767F împrejmuirea se va amplasa la 12.00 m din axul drumului - conf. actelor normative în vigoare

Viitoarele construcții ale parcelelor propuse se vor amplasa respectându - se toate normele și legislația în vigoare.

Utilitățile:

Alimentarea cu apă a obiectivelor prevăzute se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va face extinderea rețelei existente de canalizare menajeră prevăzută în apropiere, iar apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional în rețelele stradale (fără stații de pompare).

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existentei în zonă.

Pentru încălzirea viitoarelor construcții se va folosi centrala termică proprie, ce va fi detaliată la faza de autorizare a construcției.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în pubele ce vor fi transportate de către o firmă specializată, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

Se va respecta legislația în vigoare.

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 Paleu.

Categoria de folosință actuală este:

nr. cad. 2382, teren în suprafața totală de 388 mp, cu categoria de folosință altele,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

nr. cad. 2383, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2384, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2385, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2386, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2387, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2388, teren în suprafața totală de 375 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2389, teren în suprafața totală de 391 mp, cu categoria de folosință drum,
nr. cad. 2390, teren în suprafața totală de 1290 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2391, teren în suprafața totală de 379 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2392, teren în suprafața totală de 360 mp, cu categoria de folosință arabil,
nr. cad. 2393, teren în suprafața totală de 399 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2394, teren în suprafața totală de 358 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2395, teren în suprafața totală de 357 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2396, teren în suprafața totală de 356 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2397, teren în suprafața totală de 355 mp, cu categoria de folosință altele,
nr. cad. 2398, teren în suprafața totală de 407 mp, cu categoria de folosință altele,

- în intravilanul localității Paleu, conform Certificatului de urbanism nr. 373 din data de 07.04.2022, emis de Consiliul Județean Bihor.

Destinația propusă : UTR4, subzona L3 - zonă de locuințe unifamiliale, izolate cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ

Conform PUG Paleu (HCL nr. 11/27.02.2007, valabilitate prelungită cu HCL nr. 47/23.05.2017), terenurile sunt situate în intravilanul localității Paleu, UTR4, subzona L3 - zonă de locuințe unifamiliale, izolate cu tramă stradală neconstituită pe bază de PUZ.

S-a emis avizul favorabil al primarului comunei Paleu cu nr. 5019 din 01.04.2022, înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr. 7427 din 05.02.2022, cu următoarele specificații : se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD sau PUZ.

suprafața minimă a lotului - 500 m, front stradă – minim 14 m, se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 nivele S+P+1E/M, POT max = 25 %, CUT max = 0,75, retragere stradă minim 6 m, retrageri laterale în total minim 6,00 m, pe o latură minim 1,90 m, retragere spate – minim 9 m, parcaj obligatoriu pe lot - minim 1 loc/locuință, plantări arbori - minim 10 % din suprafața lotului.

Accesul la parcele se realizează din nr. cad. 2390, CF 51399 - drum, proprietate privată, cu profil transversal de aproximativ 6,00m.

Conform adresei ISU Crișana, înregistrată la Primăria Comunei Paleu cu nr. 4735 din 02.07.2021, reiese faptul că localitățile Paleu, Cetariu, Sărbi și Spinuș fiind situate în treimea Nord – Vestică a județului, sunt predispuse cu posibilitate medie - mare de producere a alunecărilor de teren. Se solicită studierea amplă a zonei de deal.

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;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: 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;

✓ 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 satul Paleu, pe un teren cu suprafață totală de **6.290/7290 m**, identificat nr. cad. de la 2382 până la 2398, conform Certificatului de urbanism nr. 1114 din data de 13.10.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Bihor.

Terenul studiat este amplasat în perimetrul cu lucrări de îmbunătățiri funciare în Amenajarea Valea Cosmo - cod amenajare 338, CES, 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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 naturale 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 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. 1114 din data de 13.10.2022, cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Bihor.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 29 din Ședința CTUAT din data de 04.03.2022, emis de Direcția Arhitect Șef al Consiliului Județean Bihor.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. din02.2023, emis de 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 **07.12.2022 și 09.12.2022**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **24.02.2022**, iar Draftul deciziei în data de **28.02.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ” **Jurnal Bihorean**” din data de **20.02.2023**.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenției 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
Ing. Sanda Daniela MERCEA**

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Ing. Timea **MARE**

Întocmit
Ing. **MAGYAR** Brigita

2ex./7. pag.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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