



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

### DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.            din            .03.2024

Ca urmare a notificării adresate, **S.C. IMOPARK S.R.L.** prin **Cun David-Iosif**, cu sediul în municipiul Oradea, str. Santăului nr. 27, județul Bihor, privind planul ” **PUZ Parc de aventură și clădiri aferente**” propus a se realiza în comuna Paleu, satul Paleu, nr. cad. 61766, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 18181 din data de 20.11.2023, respectiv a completărilor cu nr. din data de .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 06.03.2024, 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 Parc de aventură și clădiri aferente**” propus a se realiza în comuna Paleu, satul Paleu, nr. cad. 61766, județul Bihor titular: **S.C. IMOPARK S.R.L** **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:**

extinderea zonei de intravilan cu o suprafața de 6 530.0 mp.

stabilirea inidicilor tehnici a zonei studiate.  
stabilirea limitelor de contruibilitate a zonei studiate  
stabilirea functiunilor admise in zona de intravilan si a celor admise in zona de extravilan a zonei studiate.  
stabilirea conditiilor de acces si echipare edilitara pentru viitoarele constructii.  
stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela

Scopul documentatiei de PUZ este extinderea limitei de intravilan existente cu o suprafata de 6 530 mp si reglementarea unei subzone functionale : ST/Sc.Com : Zona turistica, agrement si comerciala.

Suprafata de teren introdusa in intravilan se va reglementa in vederea amplasarii a doua cladiri administrative si amenajarii de spatii de joaca exterioare.

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie - faza P.U.Z. are o suprafata de 113 196.0 mp si este compusa dintr-un teren identificat cu nr.cad. 61766 amplasat integral in extravilanul localitatii Paleu.

Zona propusă pentru realizarea investitiei se afla in extravilanul localitatii Paleu, in vecinatatea lacului de acumulare si agrement din localitate, fiind o zona cu potențialul turistic si cu relevanță zonală și regională.

Suprafata teren initial studiat : 113 196 mp

Se propune lotizarea terenului in trei loturi, respectiv :

LOT 1 : in suprafata de 6 530 mp (5.77 % din total studiat) a fi introduc in intravilan, pentru amenajarea zonei turistice, agrement, spatii comerciale, alimentatie publica, lot pe care se vor edifica doua cladiri.

LOT 2 : in suprafata de 105 874 mp (93.53 % din total studiat) va ramane in extravilan. Pe aceasta zona se vor amenaja zonele de agrement in padure, spatii de joaca, spatii pentru ateliere, alei pietonale din materiale naturale si locuri de parcare.

LOT 3 : in suprafata de 792 mp (0.70% din total studiat) destinat largirii profilului stradal existent la 9.0 m.

Pe LOT 1 se propune edificarea a doua constructii si alemanajrea de alei de acces necesare clientilor / turistilor.

Construcțiile propuse C1, respectiv C2 au regim de înălțime PARTER + ETAJ și vor deservi funcțiunea administrativă, având o subzonă destinată funcțiunii de alimentație publică - în ceea ce privește spațiile necesare bucătăriei specifice. Aceste construcții vor fi folosite ca parte administrativă și de întreținere a parcului de aventură.

Clădirile propuse C1, respectiv C2 sunt unite printr-un element parametric central, cu rol atât decorativ cât și funcțional, care dezvăluie utilizatorilor elementul filtru compus din zona de bilete și zona turnicheților, fiind zona de primire și de acces în incinta parcului. Elementul central învăluie cele două clădiri oferind un spectacol structural datorită naturii structurii parametrice.

Cele două clădiri sunt identice ca dimensiuni în plan, având dimensiunile maxime de 9,97 x 34.97 m.

Construcția C1 va fi prevăzută la parter cu o zonă destinată personalului și accesului personalului. Accesul în clădire se va realiza din partea de sud prin intermediul unui windfang, dezvăluindu-se mai apoi zona de distribuire către cabinetul medical, paza, zona casei de bilete, biroul IT, biroul destinat monitorizării, precum și către zona destinată atelierului pentru întreținere dotat cu vestiar și grup sanitar propriu. Accesul către etaj se realizează din holul de distribuire printr-o scară cu vang metalic.

La etaj clădirea va fi prevăzută cu zona administrativă compusă din două subzone cea destinată departamentului tehnic, manager și cea destinată departamentului comercial. Departamentul tehnic va fi compus din secretariat, birou tehnic, două birouri din care unul va fi al managerului, oficiu, arhivă, sală de ședințe și un grup sanitar. Departamentul comercial va fi compus din două birouri pentru comercial, unul pentru contabilitate, un spațiu de depozitate, o arhivă și un grup sanitar pe sexe.

Accesul în clădire se va face printr-o zonă de acces acoperită, datorită structurii parametrice.

Construcția C2 va fi prevăzută la parter cu o zonă destinată publicului și accesului personalului pentru zona de alimentație publică - zona bucătăriei specifice unei astfel de funcțiuni. Accesul în clădire pentru zona destinată publicului se va realiza din ambele părți atât din partea de nord cât și din partea de sud. Zona destinată publicului va cuprinde două pachete de grupuri sanitare pe see și două destinate persoanelor cu deficiențe locomotării.

Accesul personalului se va realiza prin intermediul unui hol care va distribui circulația către zona vestiarelor filtru pe sexe și către zona circulațiilor verticale. Accesul către bucătăria specifică se va realiza prin vestiale filtru pe sexe, vestiar negru - zona dușuri - vestiar alb, într-un sas de unde se pot accesa grupuri sanitare pe sexe, mai apoi spre zona de spălător legume/oua. Zona de spălător va fi alăturată zonelor de preparare legume, carne, pește acestea fiind în legătură directă cu bucătăria caldă. Zonele destinate preparării se vor afla în legătură directă cu depozitele de oua/lactate, legume, carne, pește, printr-un hol. Zona de depozit va comunica cu depozitele frigorifice pentru ouă/lactate, legume, carne, pește. Depozitul de vase va fi accesat din zona de spălător vase. Depozitul de deșeurii va fi accesat prin intermediul unui hol care colectează deșeurile din zonele de preparare.

Bucătăria specifică alimentației publice va deservi preparării mâncărilor ce vor fi mai apoi distribuite către food truck-urile din incinta parcului de aventură.

La etaj construcția C2 va fi compusă din două zone zona biroului tehnic și al biroului directorului personal, acestea având un grup sanitar propriu ce va fi accesat din hol, și zona destinată vestiarelor pe sexe și a sălii multifuncționale care va fi adresată personalului parcului de aventură.

Accesul către etaj se realizează din holul de distribuție printr-o scară cu vâng metalic.

Accesul în clădire se va face prin două zone de acces acoperite, datorită structurii parametrice.

Construcțiile s-au retras cu 144.78 m față de aliniament. Față de limitele laterale, construcția C1 se va retrage cu 62.90 m față de limita de vest, respectiv C2 cu 49.02 m față de limita de est. În ceea ce privește limita posterioară, clădirea va fi retrasă cu 290.91 m față de aceasta.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 8.70 m.

**Pe LOT 2.** in incinta padurii se vor amenaja :

alei pietonale pavate sau amenajate din materiale naturale : pietre, lemn, pamant.

Constructii cu caracter provizoriu, din lemn, tip chioscuri, tratate in mod unitar, pentru vanzarea de produse alimentare pregatite si preparate in cladirea din zona accesului.

Amanajari pentru zona de aventura, structuri din lemn si sfiori.

Parcari

Toate amenajarile in cadrul padurii se vor amplasa si realiza astfel incat sa nu afecteze copaci existenti. Se va evita tăierea arborilor mature.

**Terenul se invecineaza :**

Nord - drum public cu nr.cad. 60497, terenuri in zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Sud - Padure in extravilan

Est - drum public cu nr.cad. 60497, terenuri in zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Vest - terenuri in zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime. i existenti. Se va evita taierea de arbori maturi.

**Circulația** Accesul la parcela se realizeaza din drumul cu nr.cad. 60497, drum de pamant nereglementat si cu profil variabil. Accesul la parcela se realizeaza pe latura nord de pe parcela cu nr.cad.60497, drum public in administrarea Primariei Paleu, drum existent cu profil variabil si propus spre reglementare la un profil stradal de 9.0 m.

Pentru realizarea profilului stradal se va rezerva o suprafata de teren de 792 mp, care va trece in proprietatea Primariei Paleu. (Lot 3)

**Ocuparea terenurilor**

In zona studiată, terenul este liber de construcții si amenajări.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

POT propus: 30 %

CUT propus: 0.10

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

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

S. Teren in intravilan : ST/Sc.Com. Zona servicii = 0.00 MP 0.00 %

turistice, agrement si comerciale, parcari

S. Teren in extravilan : Padure, zona agrement, = 113 196.0 MP 100.00 %

zone verzi de protectie, amenajari pietonale, velo  
S. Teren rezervat pt.largire drum public = 0.00 MP 0.0 %

**S.TOTAL TEREN = 113 196.0 MP 100.00 %**

**BILANT TERITORIAL PROPU:**

S. Teren in intravilan : ST/Sc.Com. Zona servicii = 6 800 MP 6.00 %  
turistice, agrement si comerciale (LOT 1)

S. Teren in extravilan : Padure, zona agrement, = 105 604 MP 93.30 %  
zone verzi de protectie, amenajari pietonale, parcare (LOT 2)

S. Teren rezervat pt.largire drum public (LOT 3) = 792 MP 0.70 %

**S.TOTAL TEREN = 113 196 MP 100.00 %**

**REGIM TEHNIC PROPU LOT 1 si LOT 2:**

Funcțiune propusa: Servicii comerciale si alimentatie publica, agrement, sport si spatii verzi plantate (Sp/Sv)

Utilizari admise : -cladiri pentru spatii comerciale (vanzare de suveniruri, bilete), alimentatie publica, activitati de grupuri sanitare, spati pt.administrare si intretinere.

- servicii turistice de agrement

- Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo,  
mobilier urban,

- amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber

- amenajarii peisagere

Retrageri aliniament Nord: - minim 137.55 ml (masurat din limita cladirilor)

Retrageri laterale Est: minim 15.0 ml

Retrageri laterale Vest : minim 15.0 ml

Retrageri posterioare Sud: minim 208.85 ml

**Regim de inaltime: P+1E**

H.maxim coama / cel mai inalt punct al cladirii : minim 10.0 m

Spatii verzi: 50 % din suprafata terenului / parcelei

P.O.T : 30 % (calculat la suprafata de 6 800 mp - intravilan propus)

C.U.T. 0.10 (calculat la suprafata de 6 800 mp - intravilan propus)

Parcaje: conform Anexei 5 la HG 525/1996

Parcarea va fi cu acces public, nu se va imprejmu, dar se va monta bariera de acces.

**Dezvoltarea echipării edilitare**

*Alimentarea cu apa: prin racord la rețeaua existentă în zona, propusă spre extindere.*

*Canalizarea:*

*Scurgerea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă propusă spre extindere.*

*Racord electric:*

*Cladirile propuse vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zona.*

**Vecinătăți:**

- la Nord -
- la sud - ;
- la est -
- la vest -

**Gospodărie comunală**

Deșeurile menajere se vor sorta și se vor depozita în recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de către centrele specializate. Se va amenaja o platformă betonată pentru amplasarea pubelelor.

*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 arabil în intravilan cu suprafață totală de 113196 mp cu număr cadastral 61766 - conform Certificatului de urbanism nr. 39 din data de 30.01.2023, emis de Consiliul Județean Bihor.

*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;*

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

Pagină 5 din 5

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

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 și extravilanul comunei Paleu, satul Paleu pe terenul cu suprafață totală de 113196 mp, identificat cu nr. C.F. 61766, conform Certificatului de urbanism nr. 39 din data de 30.01.2023, emis de Consiliul Județean 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:**

✓ 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. 39 din data de 30.01.2023, emis de Consiliul Județean 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 20.11.2023 și 15.11.2023.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 08.03.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de 03.2024

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**