



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. din data

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. KB GREAT INVESTIȚII S.R.L.** cu sediul în comuna Lăzăreni, sat Miheleu nr.38, județul Bihor, privind planul ” **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, COMERȚ ȘI SERVICII**”, propus a fi realizat în municipiul Oradea, Calea Clujului, nr. cad.213177, județul Bihor, înregistrată la APM Bihor cu nr. 3466 din 19.02.2024 și a completărilor ulterioare nr.5293 din 13.03.2024, nr.8904 din 10.05.2024 , 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 nr. 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 nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data 15.05.2024, organizată la sediul APM Bihor,
- în urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în conformitate cu prevederile art. 5, al. 3 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide că

Planul ” **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, COMERȚ ȘI SERVICII**”, propus a fi realizat în municipiul Oradea, Calea Clujului, nr. cad.213177, județul Bihor- *titular S.C. KB GREAT INVESTIȚII S.R.L.* cu sediul în comuna Lăzăreni, sat Miheleu nr.38, județul Bihor , **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:

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 propune: *parcelarea, reglementarea funcționala a terenului cu nr. Cad. 213177, precum și fluentizarea legăturilor de circulație între zonele adiacente.*

- Se propun 5 accesuri pietonale și carosabile la incinta studiată - unul principal, din Calea Clujului, unul secundar din str. Tileagdului și încă trei accesuri secundare din strada propusă adiacentă în incinta bazei sportive "Motorul", pentru creșterea mobilității în arealul studiat.

- ZONARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ: O ZONA UTR Et ; O ZONA UTR LcKB ;

Fiecare dintre zonele funcționale propuse, include drumuri publice, drumuri /alei private, zone verzi, clădiri principale și clădiri anexa complementare funcțiilor principale, sau cu rol tehnologic / edilitar.

UTR Et = 32.789,26 MP

LOT 1.1 = DRUM PUBLIC = 4.438,30 MP

LOT 1.2. = Z.V. = 626,26 MP

LOT 1.3 = C.C. = 27.719 MP

LOT 1.4. = STATIE BUS = 5,7 MP

UTR LcKB = 39.382,74 MP

LOT 2.1 = DRUM PUBLIC = 1.773,92 MP

LOT 2.2 - C.C. = 5.831,65

LOT 2.3 - C.C. = 4.105,18 MP

LOT 2.4 - C.C. = 11.442,11 MP

LOT 2.5 - C.C. = 10.841,90 MP

LOT 2.6 - C.C. = 3.189,81

LOT 2.7 - foraj TRANSGEX = 121 MP

LOT 2.8 - DRUM DE INCINTA = 2.054,60 MP - *SE VA ATRIBUI IN COPROPRIETATE, CU COTE PARTI, LOTURILOR PROPUSE CU NR. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5*

LOT 2.9 - DRUM PUBLIC = 22.57 MP

Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Vecinătăți:

Terenul pentru are o suprafață totală de 72172 mp (fosta fabrică de cărămidă) și se învecinează:

- la VEST - domeniu public al mun. Oradea - nr. cad. 207325 - baza sportivă "Motorul".

- la EST - proprietate privată - nr. cad. 204735 -S.C. VANNISIS S.R.L. = incinta industrială dezafectată, cu funcțiuni active de dezmebrări auto și mici servicii tehnice; drum public str.

Tileagdului - nr. cad. 167324; teren cu nr. Topo 7619 / 7 = municipiul Oradea, construit cu anexe gospodărești și împrejmuțit, probabil în folosința lui Misaros Mihai; domeniu public al mun. Oradea - nr. Topo 7619 / 7 - zonă verde pe traseul canalului betonat existent;

- la SUD - domeniu public al mun. Oradea, Calea Clujului (cabina stației de autobuz este construită parțial pe terenul studiat);

- la NORD - domeniu public al mun. Oradea - alee din nr. Topo 7619 / 7;

Accesul :

In prima etapa:

- Din cauza construirii cabinei statiei de autobuz, partial peste teren studiat - se vor transfera 5.7 din nr. Cad. 213177 catre mun. Oradea
 - pentru asigurarea unei legaturi publice carosabile in latime de 12 m, cu rol de deservire locala a functiunilor propuse, dar si de fluentizare a circulatiei intre Calea Clujului, baza sportiva "Motorul", str. Tileagdului si incinta Companiei de Apa Oradea, se propune a se transfera din nr. Cad. 213177 catre mun. Oradea, o suprafata de 6.212,22 mp;
 - pentru largirea str. Tileagdului la un profil transversal de 12 m, se vor mai transfera in prima etapa, din nr. Cad. 213177 Oradea, 22.57 mp;
- IN TOTAL, SE TRANSFERA DIN NR. CAD. 213177 Oradea - proprietate privata, 6.240,49 MP, in prima etapa, catre domeniul public al mun. Oradea, pentru dezvoltari de interes public.

In etapa a2-a:

- pentru asigurarea legaturilor publice carosabile cu parcela studiata si pentru a facilita si fluidiza traficului in zona, prin propunerea sensului giratoriu, se vor transfera din proprietatea privata a persoanelor fizice/ juridice in domeniul public al mun. Oradea, in vederea realizarii sensului giratoriu astfel: din nr. cad. 127770 - 692 MP, Din nr. cad. 154553 - 463 MP

In etape ulterioare:

- constituirea ca drum public cadastrat, de catre mun. Oradea a unei suprafete de teren de 79 mp din nr. Topo 7619 / 7 sau 7632 - proprietate a mun. Oradea, pentru largirea intrarii din str. Tileagdului la terenul studiat si la zona ULc adiacenta (cu coproprietar mun. Oradea) la un profil de min. 12 ml. Prin aceasta largire se poate corecta traseul strazii Tileagdului din acea intersectie si intersectia str. Tileagdului cu str. Sankt Petersburg, actualmente disfuncţionale (curba foarte stransa, latimi de trotuar sub 1 m, racord cu raza foarte mica intre str. Tileagdului si str. Sankt Petersburg, ape pluviale canalizate prin santuri cu profil neregularizat, etc.).
- se dezmembrează din nr. cad. 213177, un lot in suprafata de 121 mp pe zona forajului (LOT 2.7), construcţiei si conductei supraterane de apa termală a Transgex SA, urmand ca acesta să facă obiectul unui transfer de folosinţă / proprietate catre SC Transgex SA, dacă este cazul, in etape ulterioare. S-a obţinut punct de vedere nr.2616 din 27.02.2024 emis de SC Transgex SA Oradea

Bilanţ teritorial propus, conform Memoriului de prezentare deus la APM Bihor:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colţ:

POT maxim = 50%

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:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcţiuni decât locuirea:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)

Pentru imobilele de locuit:

POT maxim = 35%

PUG Oradea Regulament local de urbanism PUG Oradea Regulament local de urbanism

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

Pentru parcelele comune:

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

CUT maxim = 2,2

Pentru imobilele de locuit:

CUT maxim = 2

Pentru parcelele de colt:

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

CUT maxim = 2,8

Pentru imobilele de locuit:

CUT maxim = 2,5

-Suprafața terenului propus pentru parcelare = 6000 mp , se dorește parcelarea în 8 parcele, cu o suprafață totală de 508 mp /parcelă

-Regim maxim de înălțime propus, 4 nivele : S(D)+P+2E(1E+M) , parcaj obligatoriu pe lot de locuință și/sau garaj inclus în clădire.

-retragerea construcțiilor față de strada identificată cu nr.cad.66643 , respectiv față de str. Theodor Pallade -min.4 m de la aliniament, respectiv 8,5 m din axul străzii identificate cu nr.cad. 66643(aliniamentul stabilit la 4,5 m din axul străzii) și respectiv 10 m din axul străzii Theodor Pallade(aliniamentul fiind stabilit la 6 m din axul străzii)

-retrageri laterale- minim 2m pe fiecare latură

-retrageri spate -minim 4 m

- Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa 5/U- Plan reglementări urbanistice

- Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ, în procent de 20%.

Utilități:

Alimentarea cu apă - rețea locală existentă.

Alimentarea cu apă potabilă, pentru zona studiată, se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Oradea . (Punct de vedere nr.4484/13.05.2024 emis de A.N.A.R-A.B.A. Crișuri Oradea)

Canalizare - rețea locală existentă.

Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor, respectiv drumuri și platforme se vor colecta printr-o rețea de canalizare pluvială executată cu rigole deschise sau acoperite, fiind conduse în șanțul colector de a lungul drumurilor .

Energia termică -există rețea de termoficare

Alimentarea cu energie electrică- se vor realiza bransamente din rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale: există rețea de gaze naturale

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4845 din 03.11.2024, emis de Primăria mun. Oradea, zona studiată se află în intravilan în zonă de protecție STS. S-a obținut Avizul favorabil nr 17468 din 13.03.2024 -STS UM0500 București și în zonă de protecție sanitară a captărilor de apă cu regim de restricție . S-a obținut Avizul de coexistență condiționat favorabil cu condiții speciale nr.6319 din 23.04.2024 emis de Compania de Apă Oradea SA.

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 nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

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 avizelor emise, a legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

natura cumulativă a efectelor;

se vor respecta prevederile și condițiile impuse prin : Avizul favorabil nr 17468 din 13.03.2024 -STS UM0500 București și în zonă de protecție sanitară a captărilor de apă cu regim de restricție . S-a obținut Avizul de coexistență condiționat favorabil cu condiții speciale nr.6319 din 23.04.2024 emis de Compania de Apă Oradea SA. Punct de vedere nr.2616 din 27.02.2024 emis de SC Transgex SA Oradea

b) *natura transfrontieră a efectelor;* - Nu este cazul.

c) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):- corespunde normelor igienico-sanitare prevăzute de legislația în vigoare- Notificare DSP Bihor nr. 77/II.A/06.03.2024*

d) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea, pe o suprafață de teren de 72172 mp

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(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 Legii 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 , modificat și completat de Ord. nr. 994/2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 4845 din 03.11.2024 emis de Primăria municipiului Oradea

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- ✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrare a planului publicate în data de 16.02.2024 și în 19.02.2024 în cotidianul Jurnal Bihorean;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul Jurnal Bihorean din data de 16.02.2024;

- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare, respectiv draftul deciziei publicate pe site-ul APM în data de **21.02.2024**.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a 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

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Timea MARE	Șef Serviciu AAA	2024	
Întocmit: Manuela MOLDOVAN	Consilier superior	.2024	