



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. din .06.2024

Ca urmare a notificării adresate, **SC IMOBILIARE DIMITRIE ANGHEL SRL** cu sediul în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 30, ap. 10, județul Bihor, privind planul ” **PUZ - Parcelare teren pentru locuințe cu regim mic de înălțime**” propus a se realiza în municipiul Oradea, str. Calistrat Hogaș nr. 20, nr. cad. 182350, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 10316 din data de 04.06.2024, respectiv a completărilor cu nr. din data de .06.2024, 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 19.06.2024, 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 locuințe cu regim mic de înălțime**” propus a se realiza în municipiul Oradea, str. Calistrat Hogaș nr. 20, nr. cad. 182350, județul Bihor titular: **SC IMOBILIARE DIMITRIE ANGHEL 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 propus pentru această lucrare: parcelarea terenului pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Încadrarea în localitate și în zona: Zona studiată este situată în intravilanul localității Oradea, în partea nord-estică a localității, în zona strazii Calistrat Hogas și str. Caisilor.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația are o suprafață totală de 18 410.0 mp, conform extras C.F. nr. 182350.

Zona studiată cuprinsă în documentație are o suprafață de 22 096.0 mp și este compusă din teren cu nr.cad. 182350 care a generat PUZ și nr.topo 5835/2 în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cu o suprafață de 4598 mp, conform C.F, din care o suprafață de 3686 mp vor fi destinați prelungirii strazii Calistrat Hogas.

Terenul studiat face parte din UTR ULiu - Zona de urbanizare pentru Locuințe cu regim mic de înălțime.

Accesul auto și pietonal faptic, la ora actuală se realizează pe latura de Sud.

Parcela la momentul întocmirii prezentei documentații nu are acces juridic, str. Calistrat Hogas fiind situată la o distanță de 10.80 ml față de cel mai apropiat punct al parcelei.

Toate loturile propuse pentru locuințe vor avea acces din drumurile noi propuse, cu un profil stradal de 9.0 m iar lotul 24, pentru servicii va avea acces din prelungirea strazii Str. Calistrat Hogas.

Pentru realizarea noilor drumuri, cu profil de 9.0 m se propune crearea lotului 25, 26 și 27 cu o suprafață totală de 2 330.0 mp. Propusa pentru a trece din prop.privată în prop.publică a Mun.Oradea.

Dezvoltarea rețelelor stradale din zona se propune a se realiza în etape succesive, în prima etapă fiind propusă extinderea str. Calistrat Hogas, până la intersecția cu str. Caisilor, prin trecerea terenului din prop.privată a Mun.Oradea în prop.Publică a Mun.Oradea și crearea drumului public de acces la loturile noi create, cu un profil de 9.0 m prin trecerea terenului din proprietatea privată a S.C.Imobiliare Dimitrie Anghel SRL în proprietatea publică a Municipiului Oradea.

În etape ulterioare se propune lărgirea strazii Caisilor la un profil de 12.0 m și prelungirea drumului nou creat spre nord pentru intersecția cu str. Dimitrie Anghel

Parcarea va fi asigurată în interiorul fiecărui parcele.

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru construire locuințe individuale, prin parcelarea terenului în **27 loturi** cu dimensiunile cuprinse între 951.0 mp și 561.0 mp

Loturile 1 - 23 vor fi destinate locuințelor, lotul 24 va fi destinat serviciilor, iar loturile 25-27 vor fi destinate drumurilor publice noi propuse.

Vecinătăți:

- Nord - terenuri în proprietate privată.
- Est - terenuri în proprietate privată
- Vest - terenuri în proprietate privată
- Sud - teren cu nr.topo 5835/ 2 în proprietatea privată Mun. Oradea, destinat prelungirii strazii Calistrat Hogas.

Funcțiuni existente conform PUG :

ULiu - Zona de urbanizare Locuințe cu regim de înălțime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Investiția propusă de beneficiar NU se încadrează în caracteristicile zonarilor funcționale aprobate în Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 în 2020.

Funcțiuni propuse :

Liu - Locuinte cu regim de inaltime mic, dispuse pe un parcellar de tip urban.

IS - Zona de servicii constituite in ansambluri independente.

Utilizari admise in zona LiU:

- Locuinte individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platform carosabile si pietonate, amenajari exterioare.

Utilizari admise cu conditionari:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate de proprietari
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari, ocupanti numai in paralel cu locuirea.
- Functiuni de invatamant si cercetare si functiuni de turism.

Toate functiunile vor fi corelate cu conditionarile din Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism PUG Oradea.

Utilizari admise in zona I/S:

- Functiuni administrative
- Functiuni de administrarea afacerilor
- Functiuni financiar-bancare
- Functiuni tertiare
- Functiuni de cultura
- Functiuni de invatamant si cercetare
- Functiuni de sanatate si asistenta sociala
- Functiuni de turism

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonificare propusa: Locuinte individuale si / sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

LOT 1 - 23

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;

- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 500.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem individual, cuplat sau duplex. In cazul amplasarii a doua constructii principale distanta intre acestea va fi de minim 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.cladirea cea mai inalta rabatata pe teren si cu respectare OMS 119/2014.

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: va respecta una dintre urmatoarele configuratii : S+P+1+M, S+P+E+R, D+P+R sau D+P+M, sau mai putin.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta

minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Aspect exterior corp cladiri: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,

Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 8, 16 si 17 se va orienta spre Str. Calistrat Hogas.

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa: Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente

Utilizari admise in Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare (comert en-detail, alimentatie publica, acces public, servicii manufacturiere), de cultura, invatamant, cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism (cladiri de cazare)

Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 6.00 m - minim la aliniament cu zona V.

Retrageri laterale: min.4.50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

Spatii verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul str.Calistrat Hogas cat si a drumului public nou creat, atfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de apa si canalizare, de-a lungul str.Calistrat Hogas pana la str.Caisilor, cat si de-a lungul drumului public nou creat.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a loturilor noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua electrica propusa spre extindere.

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.

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 arabil, cu suprafața totală de 18410 mp - conform Certificatului de urbanism nr. 1342 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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 municipiului Oradea, pe terenul cu suprafață totală de 18410 mp, identificat cu nr. C.F. 182350 conform Certificatului de urbanism nr. 1342 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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. 1342 din data de 26.03.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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 **03.06.2024 și 31.05.2024.**
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **21.06.2024.**
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de **.06.2024**

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**