



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. _____ din _____

Ca urmare a notificării adresate de **JURGIU TIBERIU**, cu domiciliul în municipiului Oradea, _____, județul Bihor, privind planul ”**Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - urbanizare pentru parcelate teren în vederea construirii de locuințe și dotări complementare conform Aviz de Oportunitate nr. 2372/21.12.2023**”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Plantelor, nr. CF. 185470, nr. cad. 13165, nr. CF. 185471, nr. cad. 13166, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 9467 din data de 21.05.2024, 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 05.06.2024, 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 "Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - urbanizare pentru parcelate teren în vederea construirii de locuințe și dotări complementare conform Aviz de Oportunitate nr. 2372/21.12.2023", propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Plantelor, nr. CF. 185470, nr. cad. 13165, nr. CF. 185471 ,nr. cad. 13166, județul Bihor, titular: **JURGIU TIBERIU**, 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 lucrării PUZ este parcelarea celor doua terenuri in 63 de loturi pentru : locuinte cu regim mic de inaltime, servicii si creare drumuri publice de acces la loturile noi create. Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- accesul la loturile noi propuse.
- rețelele de drumuri si profilele transversale ale acestora
- aliniamente propuse
- regimul de inaltime maxim si retragerile cladirilor
- gradul de ocupare al terenului
- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare

Se dorește lotizarea terenurilor in 63 de loturi, din care:

4 loturi destinate prelungirii si largirii strazilor publice existente in zona

1 lot destinat serviciilor cu acces public

57 loturi destinate locuintelor individuale sau de tip duplex sau cuplate

Amplasarea corpurilor principale de constructii se va realiza conform RLU la prezenta documentatie.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp.

Cele doua numere cadastrale sunt amplasate in intravilanul Municipiului Oradea, cu acces de pe latura de est, de pe strada Plantelor, vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Parcelatele studiate sunt amplasate in zona de nord-vest a localitatii Oradea, nr.cad. 13165, 13166.

Accesul la terenuri se poate realizeaza pe latura de est, atat pietonal cat si auto, de pe strada Plantelor, iar de pe latura vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Parcelatele identificate prin nr.cad. 13165, 13166 la ora actuala sunt libere de constructii.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.:

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 672 / 19.02.2024, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Oradea, in afara perimetrului de protectie fata de

obiectivele cu valoare de patrimoniu sau în zona de protecție a drumului județean sau național.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este:

Uliu – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuințe colective mici ;

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Oradea.

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

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Terenurile studiate se afla în intravilanul Municipiului Oradea, Județul Bihor și sunt amplasate în partea de nord-vest a localității.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonare funcționale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

Perimetrul studiat, compus din nr.cad 13165 și nr.cad. 13166 și strazile care asigură circulația rutieră și pietonală, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R. și Str. Plantelor se învecinează:

La Est – Teren în proprietatea publică a Primăriei Oradea : nr.cad. 216238, nr.cad. 165758 – str. Plantelor

La Vest – nr.cad. 18536, 18537, 173840, 173841, 175311, 175318, 175319, 175324 – proprietăți private în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, alături de strazile amplasate între aceste cadastrale, printre care și Str. Pavilionului C.F.R. cu nr.cad. 15082, care desparte cele două numere cadastrale care au generat P.U.Z. și nr.cad. 175329 strada publică în proprietatea Primăriei Oradea.

La Nord – Str. Gurghiului, nr. cad. 212494

La Sud – Teren în prop. privată nr.cad. 161838, 161839, 212703, 161841, 161843, 13188, 157955.

Accesul se va realiza în de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colț cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmând să aibă accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., și de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 și Lot 61).

În zona de studiu există rețele de-a lungul str. Plantelor și a str. Gurghiului.

Accesibilitatea la caile de comunicare și modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale: accesul se va realiza în de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colț cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmând să aibă accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., și de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 și Lot 61).

Deplasarea autoturismelor se va realiza prin drumurile existente și prin cele nou propuse.

Pietonii se vor putea deplasa pe trotuarul amplasat de-a lungul drumului, care are la rândul său un profil de min. 1.5 m - aferent profilului stradal de 9.00 m, respectiv min. 2.0 m – aferent profilului stradal de 12.00

Terenul este proprietate privată (**JURGIU TIBERIU și JURGIU CORINA ROZALIA**), conform Certificatului de urbanism nr. 672 din data de 19.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea, respectiv a extrasurilor de Carte Funciară nr. 185470 și 185471, nr. cad. 13165, 13166 Oradea.

Suprafața totală a terenurilor este de 31.700 mp, fiind compusă din terenul cu nr. C.F. 185470, cu suprafața de 12.633 mp și terenul cu nr. C.F. 185471, cu suprafața de 19.067mp.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Se propune dezmembrarea celor doua parcele in 28 de loturi (Nr.Cad. 13165) respectiv 35 de loturi (Nr.Cad. 13166), schimbarea destinatiei terenului din : Uliu – Zona de urbanizare - Locuinte cu regim mic de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. - locuinte colective mici in :

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Din numarul total de 63 de loturi propuse, 5 sunt destinate realizarii a 3 drumuri cu profile de 9.00 m (Lot 61) si de 12.00 m (Lot 59 si 60), respectiv largirii profilului stradal al strazii Gurghiului la 12.00 m (Lot 62) si permeabilizarii circulatiei (Lot 63).

Un loc este propus pentru servicii cu acces public si 57 de loturi destinate locuintelor.

Pe loturile 1-14, 21-31 si 38-53 este permisa construirea de locuinte individuale.

Pe loturile 15-20, 33-37 si 54-58 este permisa construirea de locuinte individuale, cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative.

Regimul maxim de inaltime permis pe loturile destinate locuintelor este de : S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Regimul maxim de inaltime permis pe lotul de servicii este de : S/D+P+2+R/M

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu: 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public: 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.

- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :

- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp

- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp

- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita

Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

Suprafata zona propusa spre Urbanizare = 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei – str. Pavilioanele C.F.R. = 1 598 mp.

➤ Suprafete loturi propuse:

LOT 1 = 416 mp

LOT 2 = 381 mp

LOT 3 = 379 mp

LOT 4 = 377 mp

LOT 5 = 374 mp

LOT 6 = 372 mp

LOT 7 = 438 mp
LOT 8 = 398 mp
LOT 9 = 382 mp
LOT 10 = 380 mp
LOT 11 = 377 mp
LOT 12 = 375 mp
LOT 13 = 373 mp
LOT 14 = 444 mp
LOT 15 = 500 mp
LOT 16 = 524 mp
LOT 17 = 536 mp
LOT 18 = 538 mp
LOT 19 = 523 mp
LOT 20 = 500 mp

LOT 21 = 488 mp
LOT 22 = 448 mp
LOT 23 = 448 mp
LOT 24 = 448 mp
LOT 25 = 448 mp
LOT 26 = 468 mp
LOT 27 = 479 mp
LOT 28 = 480 mp
LOT 29 = 480 mp
LOT 30 = 480 mp
LOT 31 = 480 mp
LOT 32 = 1 070 mp - Servicii
LOT 33 = 505 mp
LOT 34 = 510 mp
LOT 35 = 510 mp
LOT 36 = 510 mp
LOT 37 = 510 mp
LOT 38 = 444 mp
LOT 39 = 444 mp
LOT 40 = 444 mp
LOT 41 = 444 mp
LOT 42 = 444 mp
LOT 43 = 444 m
LOT 44 = 440 mp
LOT 45 = 446 mp
LOT 46 = 446 mp
LOT 47 = 446 mp
LOT 48 = 446 mp
LOT 49 = 446 mp
LOT 50 = 446 mp
LOT 51 = 446 mp
LOT 52 = 511 mp
LOT 53 = 511 mp
LOT 54 = 511 mp
LOT 55 = 511 mp
LOT 56 = 511 mp
LOT 57 = 511 mp
LOT 58 = 511 mp
LOT 59 = 1 633 mp – drum public
LOT 60 = 1 614 mp – drum public
LOT 61 = 1 236 mp – drum public
LOT 62 = 61 mp – drum public

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 63 = 4 mp – drum public

Se propune cedarea unei suprafețe de teren de 4 548 m pentru reglementarea profilelor stradale.

Astfel ca suprafața totală a zonei destinate locuirii și de servicii este de 27 152.00 m

FUNCȚIUNI PROPUSE:

L1: Locuințe individuale cu regim redus de înălțime,

L2: Locuințe individuale și sau semicolectivă cu regim redus de înălțime, cu maxim 2 unități locative,

Is- Zona servicii constituite în ansambluri independente și

V - Zona verde privată, cu acces public.

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL ȘI INDICI MAXIMALI ADMIȘI

Zona locuințe și servicii complementare : L1 și L2

P.O.T. maxim admis: 35 %

C.U.T. maxim admis: 0.9

Zona servicii cu acces public: I/S

P.O.T. maxim admis: 60 %

C.U.T. maxim admis: 2.8

Zona verde cu acces public : V

P.O.T. maxim admis: 0 %

C.U.T. maxim admis: 0

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Zonificare propusă: L1: Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

LOT 1 - 14, 21 - 31 și 38 - 53

Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizări admise cu condiționari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț 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, destinată desfășurării activității de bază, 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 prevederilor 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 funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizări interzise: altele decât cele admise mai sus.

Suprafața minimă lot: 370.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cât și pt corp secundar), la parcelele de colț 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: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

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 spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar, Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

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: L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

LOT 15-20, 33-37 si 54-58

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) , cuplate sau duplex 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 in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 80 mp;
- sa implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfusoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcelă.
- pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Pagină 7 din 6

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

suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, 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 prevederilor 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 cuplat sau duplex. NU se permite amplasarea a doua corpuri de cladire principale individual pe aceeași parcelă.

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: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

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 spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar, Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

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.

Zona verde cu acces public NU se va imprejmu, limita imprejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

REGIM TEHNIC PROPU:

Zonificare propusa: V - Zona verde privata, cu acces public

Zonificare propusa : Promenade, spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat, pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, echipari edilitare.

P.O.T. 0 %

C.U.T. 0.0

Imprejmuire : Se vor amplasa cu o retragere de min.3.0 m fata de aliniamentul parcelelor, respectiv la limita de proprietate a terenului, la limita dintre zona verde si Liu, respectiv IS. Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca cladiri cu regim de inaltime maxim de S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenurile studiate fac parte ca zona functionala prin RLU PUG din zona LiU – Zona propusa spre urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Se propune lotizarea terenului in 63 loturi, din care 57 cu destinatia de locuire, unul cu destinatia de servicii cu acces public si 5 destinate profilelor stradale propuse spre prelungire si largire.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor existente si a drumurilor de acces la acestea.

Prin PUZ se propune:

- Dezmembrarea celor 2 numere cadastrale in 63 de loturi dintre care 57 destinate locuirii, 5 destinate drumurilor si 1 destinat serviciilor.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

- Stabilirea limitei de implantare a cladirilor propuse.
- Stabilirea regimului de inaltime propus.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:

- L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9
- L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9
- Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8
- V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

Echiparea edilitară

In zona de studiu exista retele de-a lungul str. Plantelor si a str. Gurghiului, atat apa cat si canalizare si energie electrica.

Se propune extinderea retelelor de-a lungul strazilor noi create.

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Apa potabila se va obtine prin racord la fiecare parcela propusa la rețeaua de apa, propusa spre extindere.

Canalizarea apelor uzate se va executa in rețeaua de canalizare, propusa spre extindere si bransarea la fiecare parcela noua.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor noi propuse se va realiza prin racod la rețeaua electrica.

apa potabila: se va extinde rețeaua existenta pana la parcelele noi propuse.

- o canalizare: se va extinde rețeaua existenta pana la parcelele noi propuse.
- o alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune, dupa extinderea ei.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

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 municipiului Oradea.

Folosința actuală a terenului este teren cu menționarea categoria de folosință din C.F.- altele situat în intravilanul Municipiului Oradea, conform Certificatului de urbanism nr. 672 din data de 19.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea,

Destinația propusă:

- destinația stabilită prin PUG nou, , specificare titlu UTR - zonă funcțională ULiu
Imobilul este situat în zonă de protecție construcții cu înălțime de peste 10 m - STS

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;

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 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

✓ 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, str. Plantelor, nr. CF. 185470, nr. cad. 13165, nr. CF. 185471 ,nr. cad. 13166, cu suprafața terenului de 31.700 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 672 din data de 19.02.2024, 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 protecție 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 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizului nr. 2265 din 07.12.2023, emis de Direcția Arhitect Șef a Primăriei Municipiului Oradea,
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 672 din data de 19.02.2024, 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 15.05.2024 și 20.05.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 07.06.2024.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "Jurnal Bihorean" din data de 11.06.2024.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.

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**

Şef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Timea **MARE**

Întocmit
MAGYAR Brigita