



---

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

---

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. DARFT din 21.03.2023**

Ca urmare a notificării adresate de **BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL**, cu sediul în municipiul Oradea, str. Nicolae Beldiceanu, nr. 83/A, județul Bihor, privind planul ”*Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – urbanizare pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe conform Aviz de oportunitate nr. 241/16.02.2023,*”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Ioan Pop Reteganul, nr. cad. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 4521 din data de 09.03.2023, respectiv a completărilor cu nr. 5425 din data de 20.03.2023 și cu nr. .... din data de 03.2023, 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 20.03.2023, 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 ” *Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – urbanizare pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe conform Aviz de oportunitate nr. 241/16.02.2023*”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Ioan Pop Reteganul, nr. cad. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847, județul Bihor, titular: **BRAVO IMOBILIARE GRUP 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 lucrare a fost realizata la comanda beneficiarului si are rolul de a determina conditiile optime de amplasare a unor locuinte unifamiliale pe terenul aflat in proprietatea sa. Deasemenea prezenta lucrare va determina profilul drumului de acces la parcelele propuse, limitele de implantare, indicii de constructibilitate a parcelelor, respectiv retragerile propuse fata de mejdii.**

**Se propune unificare parcele, parcelare pentru locuințe și creerea unui drum cu lăimea de 12,00 m**

**Se propun 32 sau 24 de parcele in vederea construirii de locuinte unifamiliale.**

**Terenul luat in studiu se gaseste in intravilanul localitatii ORADEA intr-o zona in care s-au mai realizat parcelari noi, respectiv constructii noi de locuinte.**

Terenul este în proprietate private, conform Certificatului de urbanism nr. 970 din data de 03.03.2023, emis de Primăria Municipiului Oradea, respectiv a extrasurilui de Carte Funciară nr. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847 Oradea.

Suprafața totală a terenului este de **18.076 mp**, fiind compusă din următoarele .



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto: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. :	
170700;	S = 2930 MP
193342;	S = 2353 MP
162905;	S = 2917 MP
165759;	S = 4680 MP
184753;	S = 2586 MP
208246;	S = 1000 MP
206847;	S = 1610 MP
total :	S = 18076 MP

**Terenul studiat are acces la doua strazi ale mun. Oradea . strada Ioan Pop Reteganul și strada Ion Păun Pincio**

**Terenul se invecineaza cu alte lotizari aprobate la nord si sud, respective strazile I.P. Reteganul si Bajor Andor la est si vest.**

Vecinătățile terenului sunt :

- la nord -lotizări,
- la sud – lotizări,
- la est - strada Ion Păun Pincio
- la vest - Ioan Pop Reteganul

**Perimetrul studiat în prezent are front stradal la str. Ioan Pop Reteganul Accesul se va realiza de pe acest drum.**

**Prezenta documentație reglementează următoarele:**

**SE DORESTE PARCELAREA TERENULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE.**

**SE PROPUNE REALIZAREA UNUI DRUM CU PROFILUL DE 12 M, IN VEDEREA REALIZARII ACCESULUI LA PARCELE .**

**Suprafata ocupata de acest drum va fi donata a fi donata catre Primaria Santandrei. Se propun 32 sau 24 de parcele in vederea construirii de locuinte unifamiliale.**

**Fiecare parcela va avea inglobat doua locuri de parcare.**

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PT. TOTAL INCINTĂ.

DONARE LA STR. I.P. RETEGANUL 310 MP	1.7%
STRADA INTERIOARA 3925 MP	21.7%
DONARE STR. CUCULUI 120 MP	0.7%
DONARE TOTALA: 4355 MP	24.1 %
TEREN TOTAL: 18 076 MP	100 %
TEREN RAMAS: 13721 MP	75.9%



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto: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. :	
170700;	S = 2930 MP
193342;	S = 2353 MP
162905;	S = 2917 MP
165759;	S = 4680 MP
184753;	S = 2586 MP
208246;	S = 1000 MP - PROP. MICLAU ADINA DEVINE 700 MP - CONFORM CONVENTIE NOTARIALA
206847;	S = 1610 MP - PROP. PRIM. MUN. ORADEA DEVIN 3 PARCELE 630 MP ; 400 MP ; 400 MP ( 1430 MP )
total :	S = 18076 MP

S MIN LOT = 400 MP

POT MAX 35%  
CUT MAX 0.90

FRONT MIN 18.0 M

RETR. STRADA 4.0 M  
RETR. LAT. : COD CIVIL  
RETR. POST  
9.0 M PENTRU P+E  
6.0 M PENTRU P

PROPUNERE  
PRELUNGIRE UTILITATI  
PE STRADA NOU CREATA

## REGIMUL JURIDIC

**Parcelele noi rezultate vor fi in proprietatea beneficiarului, doamna Miclau va avea o parcela de 700 mp, respective primaria mun. Oradea va avea 3 parcele conform planului de regelementari.**

## REGIMUL DE ALINIERE

**Nu se pot stabili reguli de aliniere, datorită faptului că nu există un aliniament precizat pentru aceasta zona.**

**Se propune inasa o retragere min de 4.00 m de la limita de proprietate de la strada.**

**Retragerile laterale vor fi conform codului civil cu posibilitate de amplasare si pe mejdie cu acord notarial vecin.**

**Retragerea posterioara va fi de minim 7.00 m.**

**Frontul la strada al parcelelor este inegal,el fluctuind in jurul valorii de de 18.5 m.**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

## REGIMUL DE INALTIME

Regimul maxim de inaltime va fi de 7.50 m, respectiv S/D+P+E/M.

## MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

**Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi.**

**Se va trata ca spațiu cca. 20% din suprafața totală a terenului.**

• Activitatea propriu-zisă este asigurată dotarea minimală cu mijloace de primă intervenție în caz de incendiu, prevăzută de reglementarea tehnică specifică.

### Utilitățile:

**Apa potabila și curentul electric se găsesc pe strada de acces la teren.**

**Aceste utilități vor fi introduse și pe noua stradă. Și canalizarea va fi introdusă pe stradă nou creată.**

**Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza prin extinderea rețelelor de pe strada I.P. Reteganul.**

**Alimentarea cu apă :** se va realiza din rețeaua localității prin extinderea acesteia până la limita parcelor propuse.

**Canalizarea :** va fi condusă în rețeaua localității prin extinderea acesteia până la limita parcelei studiate

### **Alimentare cu energie electrică :**

Întreaga zonă cuprinsă în interiorul perimetrului reglementat prin prezentul PUZ va fi echipată cu rețea de alimentare cu energie electrică din rețeaua localității.

**Alimentarea cu căldură :** se va realiza din sisteme proprii, inclusiv prin folosirea energiei solare

**Deșeurile** de tip menajer vor fi colectate selectiv, în pubele speciale și vor fi transportate pe bază de contract de societatea locală de salubritate.

*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 categoriei de folosință din C.F. – arabil, situat în intravilanul Municipiului Oradea, destinația stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR zonă funcțională Uliu- zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban . Locuințe colective mici

Imobil situat în zona construcții cu înălțime de peste 10m –STS

Imobil situat în zona de protecție aeroport . dispozitive PAPI, NDB, conform Certificatului de urbanism nr. 970 din data de 03.03.2023, emis de Primăria Municipiului Oradea



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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



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 92/26.08.2021** privind regimul deșeurilor, 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.

Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. **.../II.A/0....03.2023**, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **P. U. Z. – urbanizare pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe conform Aviz de oportunitate nr. 241/16.02.2023**, amplasament localitatea Oradea, nr. cad. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847 județul Bihor, aparținând de **BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea, str. Ioan Pop Reteganul, nr. cad. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847, cu



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

suprafața terenului de **18.076 mp**, conform Certificatului de urbanism nr. 970 din data de 03.03.2023, 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, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Respectarea Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 241 din data de 16.02.2023, emis de Primăria Municipiului Oradea.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 970 din data de 03.03.2023, 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 **20.02.2023 și 23.02.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **21.03.2023**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul ”**www.eBihoreanul.ro**” din data de **...03.2023**.

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.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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  
Ing. Timea **MARE**

Întocmit  
Ing. **MAGYAR** Brigita

2 ex. / 7. pag.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

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

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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