



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 27.04.2023

Ca urmare a notificării adresate **BORATOM CONSTRUCT SRL**, cu sediul în municipiului Oradea, str. Cloșca, nr. 15, ap. 2., județul Bihor, privind planul ”*Întocmire PUZ și obținere avize –pentru construire două unități locative (case familiale) și împrejmuire teren*”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Daliei, nr. 2, nr. CF. 205073, 205082, 205078, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 6012 din data de 27.03.2023, respectiv a completărilor cu nr. 7604 din data de 24.04.2023 și cu nr. 7677 din data de 25.04.2023, 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 26.04.2023, 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 ”**Întocmire PUZ și obținere avize –pentru construire două unități locative (case familiale) și împrejmuire teren**”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Daliei, nr. 2, nr. CF. 205073, 205082, 205078, județul Bihor, titular: **BORATOM CONSTRUCT 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;*

Se propune reglementarea sub denumirea : **PUZ - Reversie funcțională din UTR Lip în UTR M2 și construire locuințe colective**

Parcelele studiate au o suprafață de $946+212+320+345+526+209 = 2538 \text{ m}^2$, având acces din drumuri publice existente str. Lugojuului, str. Biruinței respectiv bld. D. Cantemir.

Pentru zona studiată, conform C.U. 306/26.01.2023, terenul studiat se află în intravilanul localității Oradea și se găsește în U.T.R.M1 – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

Condițiile de construibilitate ale zonei sunt:

– utilizări admise - structură funcțională mixtă: locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar - bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

– utilizări interzise - conform regulament M1 aferent PUG 2016

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15.00 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 m^2
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată
- clădirile se vor amplasa în front continuu închis
- retrageri laterale și spate: principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

– Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posteriore de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de -a lungul uneia sau ambelor laturi sau central, cu condiția ca pe parcela /parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau amplasarea să se facă central.

– În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În aceste situații se va elabora în mod obligatoriu un PUZ și RLU aferent, prin care se va reglementa și edificabilul. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu respectarea PUG Oradea Regulament local de urbanism prevederilor Codului Civil, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m, cu respectarea prevederilor OMS 119 / 2014 distanța între clădiri: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);

– pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014

– regim de înălțime maxim parcele de colț: $(1-2S/D)+P+5+R$, $(1-2S/D)+P+6$ cu H. maxim totală = 25 m,

– regim de înălțime maxim parcele comune: $(1-2S/D)+P+4+R$ (în cazul ultimul etaj, retragerea față de planul fațadei va fi de minim 1.80 m), cu H. maxim la atic/cornișă = 18 m, H. maxim totală = 22.00m

– pentru pozițiile urbane privilegiate: H. maxim total = 28 m

– P.O.T. maxim parcele de colț = 70%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = $50\% \times St$



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

– P.O.T. maxim parcele comune = 50%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 40% x St

– C.U.T. maxim parcele de colț = 3.3

– C.U.T. maxim parcele comune = 2.4

– parcajele se vor gabarita conform anexa 4 la RLU

– spațiu verde pe sol natural minim 25% - parcele comune și minim 15% - parcele de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

Terenurile sunt în proprietate privată conform Certificatului de urbanism nr. 306 din data de 26.01.2023, emis de Primăria Municipiului Oradea, respectiv extrasurilor de Carte Funciară nr. 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810 Oradea.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în cartierul Cantemir, într-o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri cu clădiri de locuit și servicii care se încadrează cu preponderență în categoria locuințelor individuale; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin bld. Dimitrie Cantemir, str. Lugojului, str. Biruinței și str. Jean Jaures.

Terenul studiat face parte din UTR M1, astfel prezenta documentații va respecta prevederile conform PUG la fel ca și celelalte documentații de urbanism aprobate anterior prezentei.

Circulația

Amplasamentul studiat are front la bld. Dimitrie Cantemir, str. Lugojului și la str. Biruinței. Se propune păstrarea și respectarea profilelor transversale pentru toate cele trei străzi conf. PUG și necesităților zonei.

Se propune realizarea PUZ-ului pentru terenurile beneficiarului, iar prin aviz de oportunitate nr. 2458/2021 se impune studierea întregului cvartal încadrat de str. Biruinței, str. Lugojului, bld. D. Cantemir, str. Jean Jaures cu zonele funcționale existente M1 și Lip cu scopul reconversiei funcționale din Lip în M2 și construire imobil de locuințe colective. Pentru aceasta au fost abordate două ipoteze de lucru și anume:

1. Armonizare între M1 și Lip prin: Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de construibilitate referitoare la Suprafața minimă teren = 600 mp și front minim = 15.00 m, iar UTR Lip își păstrează condițiile de construibilitate

În cadrul acestei ipoteze s-au prezentat trei opțiuni de lucru după cum urmează:

Opțiunea 1: Pentru M1 - 600

– Suprafață minimă parcelă: 600 mp

– Regim de înălțime:

○ pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+4+R, (1-3S/D)+P+5, H. maxim = 23 m

○ pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+5+R, (1-3S/D)+P+6,

○ pentru poziții urbane privilegiate - H. maxim 28 m, (1-3S/D)+P+8

– P.O.T. maxim:

○ pentru parcele comune - 50%

○ pentru parcele de colț - 70%

– C.U.T. maxim:

○ pentru parcele comune - 2.8

○ pentru parcele de colț - 3.3



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- Retrageri minime:
 - o laterale - minim 4.50 m sau alipit la calcan (dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie;
 - o spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
 - o față – minim 5.00 m - bld. D. Cantemir, minim 4.50 m - str. Jean Jaures, minim 6.00 m - str. Lugojului

Opțiune 2: Pentru M1 - 900

- Suprafață minimă parcelă: 900 mp
- Regim de înălțime:
 - o pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+5
 - o pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+6
- P.O.T. maxim:
 - o pentru parcele comune - 50%
 - o pentru parcele de colț - 70%
- C.U.T. maxim:
 - o pentru parcele comune - 2.8
 - o pentru parcele de colț - 3.3
- Retrageri minime:
 - o laterale - minim 4.50 m sau alipit la calcan (dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie; calcanul nou nu va depăși 5 nivele supraterane)
 - o spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
 - o față - minim 5.00 m - bld. D. Cantemir, minim 4.50 m - str. Jean Jaures, minim 6.00 m - str. Lugojului

Opțiune 3: Pentru M1 – 1200

- Suprafață minimă parcelă: 1200 mp
- Regim de înălțime:
 - o pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+7
 - o pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+8
- P.O.T. maxim:
 - o pentru parcele comune - 50%
 - o pentru parcele de colț - 70%
- C.U.T. maxim:
 - o pentru parcele comune - 2.8
 - o pentru parcele de colț - 3.3
- Retrageri minime:
 - o laterale - minim 4.50 m sau alipit la calcan (dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie; calcanul nou nu va depăși 5 nivele supraterane sau se va respecta o retragere de minim 8.00 m pentru volumul P+8)
 - o spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
 - o față - minim 5.00 m - bld. D. Cantemir, minim 4.50 m - str. Jean Jaures, minim 6.00 m - str. Lugojului



În această ipoteză, pentru terenurile situate pe două zone funcționale (exemplu proprietate din cvartal studiat situată pe colțul din partea nordică): în situația în care terenurile se comasează **sau nu**, se păstrează zonele funcționale respectiv M1 și Lip – se reglementează prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef.

2. Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de cosntruibilitate referitoare la Suprafață minimă teren = 600 mp și front minim = 15.00 m, iar UTR Lip devine M2 și parcelele se alipesc pentru a respecta condițiile de construibilitate conform M2 (în special referitoare cele referitoare la suprafață și dimensiune a frontului).

În cadrul acestei ipoteze s-au prezentat trei opțiuni de lucru după cum urmează:

Opțiune 1: Pentru M2 - 500

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Regim de înălțime:
 - pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+2+R
 - pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+3
- P.O.T. maxim:
 - pentru parcele comune - 60%
 - pentru parcele de colț - 70%
- C.U.T. maxim:
 - pentru parcele comune - 1.8
 - pentru parcele de colț - 2.2
- Retrageri minime:
 - laterale - alipit la calcan sau minim 4.50 m (calcan dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie);
 - spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
 - față - se va conserva aliniamentul existent

Opțiune 2: Pentru M2 - 800

- Suprafață minimă parcelă: 800 mp
- Regim de înălțime:
 - pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+3+R
 - pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+4
- P.O.T. maxim:
 - pentru parcele comune - 60%
 - pentru parcele de colț - 70%
- C.U.T. maxim:
 - pentru parcele comune - 1.8
 - pentru parcele de colț - 2.2
- Retrageri minime:
 - laterale - alipit la calcan sau minim 4.50 m (calcan dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie);
 - spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
 - față - se va conserva aliniamentul existent

Opțiune 3: Pentru M2 - 1000

- Suprafață minimă parcelă: 1000 mp
- Regim de înălțime:
 - pentru parcele comune - (1-3S/D)+P+3+R



- pentru parcele de colț - (1-3S/D)+P+5
- P.O.T. maxim:
- pentru parcele comune - 60%
- pentru parcele de colț - 70%
- C.U.T. maxim:
- pentru parcele comune - 1.8
- pentru parcele de colț - 2.2
- Retrageri minime:
- laterale - alipit la calcan sau minim 4.50 m (calcan dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2.00 m față de mejdie);
- spate - H/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- față - se va conserva aliniamentul existent și se va asigura relația H/2 raportată la frontal de vis-a-vis

În această ipoteză, pentru terenurile situate pe două zone funcționale (exemplu proprietate din cvartal studiat situată pe colțul din partea nordică): în situația în care terenurile se comasează sau nu, toată proprietatea se supune regulilor de construire conform UTR M1 (terenul situat în UTR Lip devine M1) – se reglementează prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef.

Pentru situația în care o proprietatea este situată pe două UAT-uri:

1. Se păstrează zonele funcționale și se comasează loturile – se reglementează prin documentații de urbanism ulterioare

2. Se păstrează zonele funcționale și NU se comasează loturile – se respectă reglementările din UTR-uri

Notă. Pentru ipoteza 2 terenul aflat în această situație încadrat în Lip, se va susține reglementărilor RLU M1 în baza unui aviz emis de Instituția Arhitectului Șef

Pentru terenurile care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate conform RLU M1 PUG 2016, pentru realizarea de unificări/dezmembrări de parcele de teren, orice dezvoltări admisibile în zonă se vor realiza pe baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate.

Pentru UTR Lip în vederea realizării de unificări/dezmembrări de parcele de teren, pentru dezvoltări care exced regulamentul Lip, se vor realiza în baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate (conversia UTR Lip în M2).

Astfel pentru dezvoltarea de investiții în interiorul zonei studiate în corelare cu abordarea uneia din cele două ipoteze se va obține aviz Arhitect Șef.

Astfel **pentru terenul beneficiarului** care face obiectul PUZ-ului se propun:

– utilizări admise - structură funcțională mixtă: locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

– utilizări interzise - conform regulament M1 aferent PUG 2016



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15.00 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 m²
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată
- clădirile se vor amplasa în front continuu închis cu o retragere de 5.00 m de la bld. D. Cantemir, 6.00 m de la str. Lugojului și la limita de proprietate pe str. Biruinței
- retrageri laterale - clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 18.00 m de la aliniament (se admit dezvoltări în adâncime de-a lungul uneia sau a ambelor laturi pe o adâncime de maxim 40 m cu condiția ca pe parcela/parcelele vecine să existe de asemenea calcane). Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent; principiul constă în acoperirea calcanelor existente respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică pentru limitele laterale de proprietate și nu vor fi luate în considerare construcțiile parazitare (prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială/situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4.50 m); pentru zonele unde latura vecină nu este acoperită de calcan retragerea va fi mai mare sau egală de 4.50 m
- retrageri spate = minim $h/2$. Pentru latura comună cu UTR Lip calcanul nu va depăși H. Maxim. în punctul cel mai înalt 12.00 m similar UTR Lip.
- distanța între clădiri pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014
- regim de înălțime maxim parcele de colț: $(1-2S/D)+P+5+R$, $(1-2S/D)+P+6$ cu H. maxim totală = 25 m,
- regim de înălțime maxim parcele comune: $(1-2S/D)+P+4+R$ (în cazul ultimul etaj, retragerea față de planul fațadei va fi de minim 1.80 m), cu H. maxim la atic/cornișă = 18 m, H. maxim totală = 22.00m
- pentru pozițiile urbane privilegiate: H. maxim total = 28 m, regim de înălțime maxim $(1-2S/D)+P+8$
- P.O.T. maxim parcele de colț = 70%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maxim = 50% x St
- P.O.T. maxim parcele comune = 50%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 40% x St
- C.U.T. maxim parcele de colț = 3.3
- C.U.T. maxim parcele comune = 2.4



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- parcelele se vor gabarita conform anexa 4 la RLU
- spațiu verde pe sol natural minim 25% - parcele comune și minim 15% - parcele de colț, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

Pentru **zona studiată** impusă prin A.O nr. 2458/2021 se va ține seama de ipotezele abordate, care se vor supune consultării publice a populației prin responsabilitatea directă a Instituției Arhitectului Șef.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea PUZ-ului pentru terenurile beneficiarului, iar prin aviz de oportunitate nr. 2458/2021 se impune studierea întregului cvartal încadrat de str. Biruinței, str. Lugojului, bld. D. Cantemir, str. Jean Jaures cu zonele funcționale existente M1 și Lip cu scopul reconversiei funcționale din Lip în M2 și construire imobil de locuințe colective. Pentru aceasta au fost abordate două ipoteze de lucru și anume:

1. Armonizare între M1 și Lip prin: Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de construibilitate referitoare la Suprafață minimă teren = 600 mp și front minim = 15.00 m, iar UTR Lip își păstrează condițiile de construibilitate

2. Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de construibilitate referitoare la Suprafață minimă teren = 600 mp și front minim = 15.00 m, iar UTR Lip devine M2 și parcelele se alipesc pentru a respecta condițiile de construibilitate conform M2 (în special cele referitoare la suprafață și dimensiune a frontului).

Pentru terenurile care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate conform RLU M1 PUG 2016, pentru realizarea de unificări/dezmembrări de parcele de teren, orice dezvoltări admisibile în zonă se vor realiza pe baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate.

Pentru UTR Lip în vederea realizării de unificări/dezmembrări de parcele de teren, pentru dezvoltări care exced regulamentul Lip, se vor realiza în baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate (conversia UTR Lip în M2).

Astfel pentru dezvoltarea de investiții în interiorul zonei studiate în corelare cu abordarea uneia din cele două ipoteze se va obține aviz Arhitect Șef.

Astfel **pentru terenul beneficiarului** care face obiectul PUZ-ului se propun:

- utilizări admise - structură funcțională mixtă: locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate și asistență socială;

- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- utilizări interzise - conform regulament M1 aferent PUG 2016

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15.00 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 m²



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată
- clădirile se vor amplasa în front continuu închis cu o retragere de 5.00 m de la bld. D. Cantemir, 6.00 m de la str. Lugojului și la limita de proprietate pe str. Biruinței
- retrageri laterale - clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 18.00 m de la aliniament (se admit dezvoltări în adâncime de-a lungul uneia sau a ambelor laturi pe o adâncime de maxim 40 m cu condiția ca pe parcela/parcelele vecine să existe de asemenea calcane). Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent; principiul constă în acoperirea calcanelor existente respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică pentru limitele laterale de proprietate și nu vor fi luate în considerare construcțiile parazitare (prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială/situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4.50 m); pentru zonele unde latura vecină nu este acoperită de calcan retragerea va fi mai mare sau egală de 4.50 m (Pentru latura comună cu UTR Lip calcanul nu va depăși H. Maxim în punctul ce la mai înalt 12.00 m similar UTR Lip)
- retrageri spate = minim $h/2$. Pentru latura comună cu UTR Lip calcanul nu va depăși H. Maxim în punctul ce la mai înalt 12.00 m similar UTR Lip.
- distanța între clădiri pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014
- regim de înălțime maxim parcele de colț: $(1-2S/D)+P+5+R$, $(1-2S/D)+P+6$ cu H. max. totală = 25 m,
- regim de înălțime maxim parcele comune: $(1-2S/D)+P+4+R$ (în cazul ultimul etaj, retragerea față de planul fațadei va fi de minim 1.80 m), cu H. maxim la atic/cornișă = 18 m, H. maxim totală = 22.00m
- pentru pozițiile urbane privilegiate: H. maxim total = 28 m, regim de înălțime maxim $(1-2S/D)+P+8$
- P.O.T. maxim parcele de colț = 70%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maxim = 50% x St
- P.O.T. maxim parcele comune = 50%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maxim = 40% x St
- C.U.T. maxim parcele de colț = 3.3
- C.U.T. maxim parcele comune = 2.4
- parcajele se vor gabarita conform anexa 4 la RLU
- spațiu verde pe sol natural minim 25% - parcele comune și minim 15% - parcele de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie – lotul este afectat/deservit de rețele de termie
- rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu pentru noul obiectiv propus pe terenul beneficiarului.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de apă stradală.

Canalizarea apelor menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică se va realiza din surse proprii cu o centrală amplasată în unitate.

Energia electrică se va obține prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu colector situat în interiorul parcelei, posibil integrat în împrejmuire, destinat colectării deșeurilor menajere accesibil din spațiul public.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și transportate de către o firmă autorizată, pe baza unui contract. Se va respecta legislația în vigoare.

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 categoria de folosință, curți construcții, construcții de locuințe situate în intravilanul Municipiului Oradea, conform Certificatului de urbanism nr. 306 din data de 26.01.2023, emis de Primăria Municipiului Oradea.

- destinație stabilită prin PUG – MI - Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

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. 181/II.A/11.04.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul **PUZ - Reconversie funcțională din UTR Lip în UTR M2 și construire locuințe colective**, amplasament municipiul Oradea, str. Dimitrie Cantemir, nr. 72, nr. cad. 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810, județul Bihor, aparținând de **AIDO GRUP INVEST SRL**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea, str. Daliei, nr. 2, nr. CF. 205073, 205082, 205078, cu suprafața terenurilor de **2538 mp**, conform Certificatului de urbanism nr. 306 din data de 26.01.2023, 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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. 2458/08.12.2021 emis de Primăria Municipiului Oradea.
- ✓ Respectarea avizului arhitectului Șef nr. 324/02.03.2023 emis de Primăria Municipiului Oradea.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 306 din data de 26.01.2023, 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 **22.03.2023** și **24.03.2023**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **13.04.2023**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "**Jurnal Bihorean**" din data de **13.04.2023**.

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 revine titularului activității.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificari si completari 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
Ing. Sanda Daniela MERCEA

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Ing. Timea MARE

Întocmit
Ing. MAGYAR Brigita

2 ex. / 13. pag.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

E-mail: office@apmbh.anpm.ro; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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