



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. DRAFT din 15.05.2024

Ca urmare a notificării adresate de S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, str. Macului, nr. 25A2, județul Bihor, privind planul „Întocmire PUZ - Alipire cad.: 153976, 160609, 160602, 215967, 215974 și reparcelare pentru construire locuințe, propus a fi amplasat în sat Municipiul Oradea, str. Bunyitay Vince, nr. cad.: 160609, 160602, 215967, 215974, nr. C.F.: 160609, 160602, 215967, 215974, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 7.337 din data de 08.04.2024, respectiv a completărilor cu nr. din 26.04.2024 și nr. 8.942 din 10.05.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- HG 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 10.04.2024, 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 „Întocmire PUZ - Alipire cad.: 153976, 160609, 160602, 215967, 215974 și reparcelare pentru construire locuințe, propus a fi amplasat în sat Municipiul Oradea, str. Bunyitay Vince, nr. cad.: 160609, 160602, 215967, 215974, nr. C.F.: 160609, 160602, 215967, 215974, județul Bihor, titular: S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în

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

Municipiul Oradea, str. Macului, nr. 25A2, județul Bihor, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare constă în:

- reglementarea terenului prin alipirea nr. cadastrale: 153946, 160609, 160602, 215967 și 215974 și reparcelare în vederea construirii de locuințe a terenului situat pe str. Bunyitay Vince, Oradea, în conformitate cu Aviz de oportunitate nr. 1696 / 14.09.2023 și Certificat de urbanism nr. 4171/22.09.2023, eliberate de Primăria Municipiului Oradea.

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;*

În conformitate cu prevederile PUG Oradea, a extraselor C.F. și a Certificatului de urbanism nr. 4171 din 22.09.2023 emis de Primăria Municipiului Oradea, terenul este situat în intravilan Oradea, categoria de folosință = teren arabil, cu destinația propusă = zonă funcțională LIU, Zonă fiscală.

Obiectul lucrării îl constituie reglementarea terenului prin alipirea nr. cadastrale: 153946, 160609, 160602, 215967 și 215974 și reparcelare în vederea construirii de locuințe.

Parcelele cu nr. cad. 153946, 160609, 160602, 215967 și 215974 au fost alipite conform Avizului de Oportunitate, rezultând parcela cu nr. cad. 216853, rezultând suprafața totală de S= 2.815,00 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei: rezidențială, regulament local adaptat la condițiile specifice ale terenului, preluat din zona funcțională LIU.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate;
- (g) 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:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

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

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

(a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;

(b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul I va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

NR.CAD. 216853

Nr.crt.	Obiective	Mp	%
1	Teren viran	2815,00	100,00
Total		2815,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

NR.CAD. 216853

Nr.crt.	Obiective	Mp	%
1	teren propus pt construire	2330,40	79,23
2	drum privat	446,85	15,87
3	teren propus pt cedare	137,75	4,90
Total		2815,00 mp	100,00

REGLEMENTARI PROPUȘE:

Funcțiuni

locuințe individuale

locuințe semicolective (familiale) cu max. 2 unități locative

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

Regim inaltime maxim	(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M D+P+R
Front minim	12,00 m
Suprafata lot minima	350,00 mp
P.O.T. maxim	35,00 %
C.U.T. maxim	0,90

Anexele si garajele se pot amplasa pe capat de parcela, cu respectare Cod Civil

Parcaje min. 1 loc Au<150,00 mp

min. 2 locuri Au>150,00 mp

Imprejmuire

2,50 m spre dom. public

soclu opac cu h max. 0,80 m si o parte transparenta, cu H max.

Spatii verzi

transparent sau opac, cu H max. 2,50 m spre vecinatati

min. 40,00 %

Funcțiuni propuse:

LOT 1 - Destinatie construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative

Suprafata 474,75 mp

LOT 2 - Destinatie construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative

Suprafata 417,45 mp

LOT 3 - Destinatie construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative

Suprafata 417,95 mp

LOT 4 - Destinatie construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative

Suprafata 418,40 mp

LOT 5 - Destinatie construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative

Suprafata 501,85 mp

LOT 6 - Destinatie drum privat, profil 5,50 m

Suprafata 446,85 mp

LOT 7 - Destinatie drum public - cedare pentru reglementare profil stradal 12,00 m

Suprafata 137,75 mp

- POT maxim propus = 35,00 %

- CUT maxim propus = 0,90

S-A PROPUȘ REGLEMENTAREA PROFILULUI TRANSVERSAL AL STR. BUNYITAY VINCE LA O LATIME DE 12 M, CONFORM PUG ORADEA aprobat cu HCL nr. 501/28.07.2016, modificat cu HCL nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 si 852/26.10.2017 - se va ceda catre Municipiul Oradea o suprafata de 137,75 m din suprafata initiala.

Accesul se face din străzile: Matei Corvin, str. Bunyitay Vince, strada Gheorghe Pitut - pentru circulatie si se vor reglementa parcelele identificate cu nr. cad. 153976, 160609, 160602, 215967, 215974;

Vecinătăți:

NE - nr.cad. 206635 - str. Bunyitay Vince - proprietar mun. Oradea

SV - nr.cad. 215966; 215973 - proprietate privata persoane fizice/juridice - hale

SE - nr.cad. 181783; teren necadastrat - proprietate privata persoane fizice/juridice - locuinta, teren viran

NV - teren necadastrat - proprietate privata persoane fizice/juridice - teren viran

Dezvoltarea echipării edilitare

- **apa potabila** - bransare la rețeaua existenta pe str. Bunyitay Vince

- **canalizare** - racordare la rețeaua de canalizare menajera pe str. Bunyitay Vince

- **curent electric** - bransare la rețea JT existenta pe str. Bunyitay Vince

- **agent termic** - in sistem individual, mini-centrale termice proprii

Deșeurile menajere se vor sorta si se vor depozita in recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de catre centrele specializate. Se va amenaja o platforma betonata pentru amplasarea pubelelor.

Se vor respecta prevederile OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023.

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

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 arabil în intravilan conform extras CF și conform Certificatului de urbanism nr. 4.171 din 22.09.2023 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 comunei Oșorhei, conform Certificatului de urbanism nr. 4.171 din 22.09.2023 emis de Primăria Municipiului Oradea.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:* - Nu este cazul

(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 Ordinul 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. 4.171 din 22.09.2023 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 03.04.2024 și 08.04.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 15.05.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data ---

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 modificari si completari 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
Cornelia COCIUBA