



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE

Nr. darft din10.2022

Ca urmare a notificării adresate de **COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG SRL**, cu sediul în municipiul Oradea, str. Nucetului, nr. 12, județul Bihor, privind planul ”**Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire ansamblu residential S+P+3E+Eretras și organizare de șantier, cf. aviz de oportunitate nr. 2412/25.11.2021**”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, Calea Clujului, nr.48, nr. cad. 207796, 187911, 183674, 150496, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 14754 din data de 08.09.2022, respectiv a completărilor cu nr. din data de 30.06.2022, 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 28.09.2022, 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 PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire ansamblu residential S+P+3E+Eretras și organizare de șantier, cf. aviz de oportunitate nr. 2412/25.11.2021**”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, Calea Clujului, nr.48, nr. cad. 207796, 187911, 183674, 150496, județul Bihor, titular: **COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG SRL**, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu îl constituie reglementarea zonei studiate, Calea Clujului, nr. 48, nr. cad. 183674, 187911, 150496, 207796, având în vedere potențialul de dezvoltare al acestei zone.

Se propune reglementarea terenului aflat în studiu în vederea construirii unui ansamblu S/D+P+3E+ER, având parcare la subsol, spații comerciale la parter și locuințe la etajele 1, 2, 3 și 4.

Terenul pe care se propune amplasarea imobilului se situează în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală a acestuia, în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea, în zona ZCP 01 –Zona Centrală, subzona Velenta-Vest, parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste centrul istoric, iar limitele sale coincid cu cele ale Ansamblului urban Centrul istoric Oradea.

Suprafața totală a terenului este de 3443 mp și este proprietatea COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG SRL, conform CF nr. 183674, 187911, 150496, 207796.

Terenul luat în studiu pentru amplasarea imobilului are o formă neregulată în plan, fiind marginit în partea de nord de Calea Maresal Alexandru Averescu, în partea de sud de strada Calea Clujului, iar în partea de est și de vest de proprietăți private.

Accesul pe teren se face atât din strada Calea Clujului, cât și din strada Calea Maresal Alexandru Averescu.

In prezent, destinația funcțională a terenului studiat este : locuire.

Destinația propusă este locuire și servicii.

Pe parcela identificată cu numărul cadastral 207796 există în prezent o construcție C1, cu destinația locuire, având o suprafață construită de 78 mp, propusă spre demolare.

Terenul este proprietate privată (**COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG SRL**), conform Certificatului de urbanism nr. 6348 din data de 30.12.2021, emis de Primăria Municipiului Oradea, respective extrasurilor de Carte Funciară nr. 207796, 187911, 183674, 150496 Oradea.

Suprafața totală a terenurilor este de 3.443 m², compus din terenul cu nr. cad. 150496 cu suprafața de 737 mp, terenul cu nr. cad. 183674 cu suprafața de 1.140 mp, terenul cu nr. cad. 187911 cu suprafața de 713 mp și terenul cu nr. cad. 207796, cu suprafața de 853 mp.

Terenul studiat are o suprafață totală de 3443 mp, compusă din parcelele identificate prin următoarele numere cadastrale:



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

- Nr. cad: 207796–S=853 mp, teren intravilan CORP C1 existent cu SC = 78 mp
- Nr. cad: 150496 – S=737 mp
- Nr. cad: 187911 – S=713 mp
- Nr. cad: 183674 – S=1140 mp

Imobilul va avea un regim de inaltime S+P+3E+ER spre strada Calea Maresal Alexandru Averescu si S+P+3E, spre strada Calea Clujului, si se va amenaja astfel:

SUBSOL : parcare pentru autoturisme si spatii tehnice

PARTER: spatii comerciale

ETAJELE 1,2,3,4 : 65 apartamente

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARI PROPUSE: 70 LOCURI

SPATII COMERCIALE 5 locuri(1 loc de parcare la 35 mp suprafațăde vânzare)

APARTAMENTE – 65 apartamente, 65 locuri (1loc/apartament sub A.U 100MP,

2locuri/apartament peste A.U 100MP)

Circulația

Accesul auto se realizeaza din partea nordica, din Calea Maresal Alexandru Averescu, iar accesul pietonal se realizeaza atat din partea nordica, cat si din partea sudica,din strada Calea Clujului.

Accesul auto si pietonal la parcela se va face numai din drumul si trotuarul aferent. Accesul auto se realizeza din strada Calea Maresal Alexandru Averescu, iar accesul pietonal atat din strada Calea Maresal Alexandru Averescu, cat si din strada Calea Clujului.

Prin propunerea de amplasare a cladirii, pe terenul studiat se vor asigura71 de locuri de parcarela subsol.

Circulatia pietonala pe teren se va desfasura pe platformele de incinta propuse. Acestea vor fi realizate din dale de beton.

Documentatia a fost elaborata in conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Oradea.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reguli de amplasare

Alinierea constructiilor fata de strada.

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazii.

Procentul de ocupare al terenului si coeficientului de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim admis = 65%

- C.U.T. maxim admis = 2,0

Regimul de inaltime.

- Regimul de inaltime maxim admis P+3E+M

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesul auto se va realiza din partea sudica a terenului, iar accesul pietonal din partea vestica si sudica.

Caracteristicile acceselor drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



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

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Se vor asigura locuri de parcare pe teren aferent cerintelor pentru fiecare functiune in parte.

Accese pietonale.

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiilor -trotuare. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

Spatii verzi.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc. si vor ocupa un procentaj de minim 15 % din suprafata terenurilor.

Zonificare functionala

De-a lungul dezvoltarii zonei in perimetrul studiat s-au dezvoltat pe langa locuinte si cladiri pentru servicii si dotari complementare functiunii de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic se reglementeaza pentru zona studiata urmatoarele:

Functiunea predominanta a zonei:

spatii comerciale en detail si de servicii –se aplica conditiile stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea pentru zona C2. Zona se remarca printr-o structura functionala complexa si atrac-tiva, de tip central, caracterizata de mixajul intre diversitatea de activitati de interes general, cu acces public, situate la parter si locuire de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

Functiuni permise:

locuinte unifamiliale, locuinte de serviciu, imobile locuinte colective cu parter comercial, dotari complementare (comert, servicii) si sedii de firme neproducatoare de zgomot si fara a fi nevoie de acces trafic greu.

Prezenta lucrare prevede construirea unui unui ansamblu de locuinte in regim S+P+3E+ER, cu parcare la subsol si spatii comerciale la parter.

Bilant teritorial propus pentru terenul studiat:	Propus	%
Teren aferent		
Zona construita	1867 mp	54
Platforme/alei	1059,55 mp	31
Spatii verzi	516,45 mp	15
Total	3443 mp	100

REGIM DE INALTIME:

Inaltime max. la cornisa 20 m si inaltimea la coama 24 m, pentru strazile cu distanta intre aliniamente mai mare de 20 m.

• Regim de inaltime maxim admis: P+3E+M

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei

conform reglementarilor din RLU aferent PUG(anexa 2)

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARI PROPUSE: 70 LOCURI

SPATII COMERCIALE 5 locuri(1 loc de parcare la 35 mp suprafațăde vânzare)

APARTAMENTE – 65 apartamente, 65 locuri (1loc/apartament sub A.U 100MP,

2locuri/apartament peste A.U 100MP)



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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

O mare importanta in cadrul acestui proiect s-a acordat si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambianțe cat mai placute. In acest sens se va asigura un spatiu verdeminim de 15% din suprafata terenului.

De asemenea, la mobilarea parcelei s-a tinut cont de relatia cu alea pietonala si ciclistica care va lega podul pietonal de peste Crisul Repede cu Cetatea Oradea(proiect public in derulare).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 65%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0

In urma cercetarilor efectuate pe teren si in laborator, rezulta ca terenul prezinta stabilitate naturala buna si nu este expus inundatiilor.

Zona nu prezinta surse de poluare a mediului inconjurator.

Terenul prezinta deschidere spre fronturile stradale Calea Maresal Alexandru Averescu, respectiv Calea Clujului, iar in partea estica si vestica este invecinat cu proprietati private mobilate cu constructii având functiuna de locuire si servicii. In zona exista cladiri cu functiuni comerciale, dotari si servicii.

In zona nu exista valori de patrimoniu.

Propunerile prezentului plan urbanistic zonal se afla in compatibilitate cu prevederile P.U.G. si a politicilor de dezvoltare pentru municipiul Oradea si nu influenteaza negativ zonele de locuit, istoric-centrale si a spatiilor verzi si de agrement.

Utilitățile:

Din punct de vedere al dotarilor edilitare amplasamentul beneficiaza de retele de alimentare cu apa, energie electrica, retea de canalizare menajera si pluviala si alimentare cu gaze naturale.

Echipare edilitara.

Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii la rețeaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, telefon, existente.

Lucrariile de racordare sau bransare la rețeaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordul existent la rețeaua orasului.

Canalizare.

Se va realiza prin racordul existent la rețeaua de canalizare a orasului.

Alimentarea cu energie electrica.

Se va realiza prin racordul existent la rețeaua existenta.

ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiata se va extinde/racorda rețeaua de apa existenta in zona .

CANALIZARE

Pentru zona studiata se va extinde/racorda rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate precum si pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa.

Epurare si preepurarea apelor uzate—cladirea propusa se va racorda la rețeaua de canalizare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor-se va realiza centralizat in cadrul sistemului de colectare si depozitare a localitatii.

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.



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

Folosința actuală a terenului este teren cu categoria de folosință curți, construcții și casă, situat în intravilanul Municipiului Oradea, destinația stabilită prin PUG – Subzona Velența -Vest.

- Imobil situat în Ansamblul Urban Central Istoric Oradea, cod LMI : BH-II-A-01037,
- Imobil situat în zona de protecție a Proiectul Public - Amenajare pod și acces pietonal peste Râul Crișul Repede din direcția Hotel Hilton, Hotel Continental, Aqua Park Oradea spre Cetatea Oradea, conform Certificatului de Urbanism nr. 6348 din data de 30.12.2021, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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;
- ✓ 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/...09.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **PUZ - construire ansamblu residential**



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

S+P+3E+Eretras și organizare de șantier, cf. aviz de oportunitate nr. 2412/25.11.2021, amplasament Oradea, Calea Clujului, nr.48, nr. cad. 207796, 187911, 183674, 150496, județul Bihor, aparținând de **COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG 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, Calea Clujului, nr. 48, cu suprafața totală a terenurilor de 3.443 mp, terenuri identificate cu nr. cad. 207796, 187911, 183674, 150496, conform Certificatului de urbanism nr. 6348 din data de 30.12.2021, 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.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 2412 din data de 25.11.2021 emis de Primăria Municipiului Oradea.
- ✓ Respectarea avizului Arhitectului Șef nr. ... din ...07.2022 emis de Primăria Municipiului Oradea.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 6348 din data de 30.12.2021, 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 **06.09.2022 și 08.09.2022**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **29.09.2022**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "**JURNAL BIHOREAN**" din data de **...09.2022**.

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

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



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

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
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; Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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