



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE

Nr. XXX din XX.04.2021

Ca urmare a notificării adresate de **ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL**, cu sediul în București, Bdul Decebal, nr. 5, bloc S12A, ap. 26, privind planul **”Întocmire PUZ și obținere avize - pentru reconversie funcțională din RiMși RrM2 în UTR ET : construire hypermarket conform Aviz Arh. Șef nr. 1862/2020”**, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Seleușului, nr. 22, nr. cad. 183126, 190009, 157593, 176940, 209017, 197117, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 3717 din data de 02.03.2021, respectiv a completărilor cu nr. **2505 din data de 10.02.2021**, 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 25.03.2021, 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 reconversie funcțională din RiMși RrM2 în UTR ET : construire hypermarket conform Aviz Arh. Șef nr. 1862/2020**”, propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Seleușului, nr. 22, nr. cad. 183126, 190009, 157593, 176940, 209017, 197117, județul Bihor, titular: **ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS 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;

Planul propune: : *reconversie funcțională din RiMși RrM2 în UTR ET : construire hypermarket*

Pe amplasament se propun următoarele lucrări de construire/desființare care vor face obiectul autorizației de construire: desființare construcții existente, desființare împrejurimi, construire hypermarket Kaufland P înalt și construcții anexe (container bufet *Imbiss*, terasă închisă client, box-uri chirișăși, adăpost cărucioare, container pentru materiale reciclabile, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese auto și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejurirea terenului, amplasare semnale publicitare (pilon, totem, casete luminoase, panouri publicitare pe fațadele clădirii și în parcare), rețele instalații în incintă și branșare la utilități, organizare de șantier.

Terenurile sunt proprietate privată CONGIPS SA ORADEA(nr. cad. 183126, 190009, 157593, 176940), NAGY – MOLNÁR GÁBOR și soția NAGY – MOLNÁR FRANCISKA(nr. cad. 209017) conform Certificatului de urbanism nr. 6230 din data de 18.12.2020, emis de Primăria Municipiului Oradea, respectiv extrasului CF.

Imobilul este situat în zonă de protecție SNCFR.

Bilanțul teritorial, conform Memoriului de prezentare depus la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

Parcela studiată are o suprafață de 22369 m², având acces din str. Seleușului, str. Calea Clujului și str. Căii Ferate.

Pentru zona studiată, conform C.U.. 6230/18.12.2020, terenul studiat se află în intravilanul localității Oradea și situat în zonă RiM și parțial în RrM2.

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela identificată cu CF. 183126 – 2678 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 197117 – 473 din 5666 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 190009 – 3291 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 157593 – 5029 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 176940 – 9395 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 150602 – 673 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 17046 – 279 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 17047 – 278 m² / teren cu construcții

- parcela identificată cu CF. 17048 – 273 m² / teren cu construcții

Condițiile de construibilitate ale zonei sunt:

Pentru RrM2:



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. max.: 60%
- C.U.T. max.: 1.8
- front la stradă min. 12.00 m
- S. parcelă min. = 500 m²
- regim de înălțime locuințe max.: (1-2S)+P+2E+M/R
- H. max. = 12.00 m
- retragere aliniament/laterale/spate: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent
- pe fiecare parcelă se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 20% din suprafața totală a parcelei
- accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Anexa 2 la RGU

Pentru RiM:

- P.O.T. max.: 60%
- C.U.T. max.: 2.8
- front la stradă min. 18.00 m
- S. parcelă min. = 750 m²
- regim de înălțime locuințe max.: (1-3S)+P+4E+R

H. max. = 22.00 m

- retragere aliniament/laterale/spate: în conformitate cu PUZ de restructurare; de regulă se va adopta regimul de construire specific zonei sau predominant zonei
- pe fiecare parcelă se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 30% din suprafața totală a parcelei
- accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Anexa 2 la RGU

Modernizarea drumurilor în zona studiată este necesară pentru strada Seleușului și str. Căii ferate . Conf. PUG în vigoare se propune lărgirea str. Seleușului la profil transversal de 25.00 m, iar pentru str. Căii Ferate se propune lărgirea la profil transversal de 16.00 m.

Străzile din zona studiată sunt străzi cu tramă stradală constituită.

Se vor asigura numărul de parcare/lot conf. anexei 2 la RLU.

Se propune următoarele reglementări:

Pentru Et:

utilizări admise: funcțiuni de: administrarea afacerilor, comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

- P.O.T. max.: 50%
- C.U.T. max.: 2.8
- front la stradă min. 20.00 m
- S. parcelă min. = 750 m²
- regim de înălțime max.: (1-3S)+P+5E+R
- H. max. = 21.00 m în punctul cel mai înalt
- retragere de la stradă – se va conserva aliniamentul existent
- retrageri laterale și spate: h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- pe fiecare parcelă se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 20% din suprafața totală a parcelei
- împrejmuirile vor avea h. max. 2.50 m și vor fi de tip transparent sau opac
- accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Anexa 2 la RGU



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 Et – proprietatea beneficiarului

- utilizări admise: funcțiuni de: administrarea afacerilor, comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni
- P.O.T. max.: 50%
- C.U.T. max.: 2.8
- front la stradă min. 20.00 m
- S. parcelă min. = 750 m²
- regim de înălțime max.: (1-3S)+P+5E+R
- H. max. = 21.00 m în punctul cel mai înalt, cu excepție zona B (hașurată – conf. planșa U04) unde H. max. = 4.50 m
- Retrageri de la aliniament: str. Seleșului – min. 12.50 m din axul drumului, str. Calea Clujului – în aliniament, și str. Căii Ferate – min. 8.50 m din axul drumului
- retrageri laterale și spate: h/2 dar nu mai puțin de 4.50 m
- pe fiecare parcelă se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 20% din suprafața totală a parcelei
- împrejmirile vor avea h. max. 2.50 m și vor fi de tip transparent sau opac
- accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Anexa 2 la RGU

Pentru M2:

- utilizări admise: funcțiuni colective, administrative, terțiare. de cult, de cultură, de învățământ și cercetare, de turism etc.
- P.O.T. max.: 60%
- C.U.T. max.: 1.8
- front la stradă min. 15.00 m
- S. parcelă min. = 500 m²
- regim de înălțime max.: (1-2S)+P+2E+R/M
- H. max. la cornișă = 12.00 m în
- retrageri față - în aliniament, în front continuu (închis)
- retrageri laterale și spate: 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
- retrageri spate tronson A: min. 6.00 m sau se vor stabili prin documentații de urbanism de tip PUD**
- spațiu verde organizat pe solul natural = mini. 20% din suprafața totală a parcelei
- împrejmirile vor avea h. max. 2.50 m și vor fi de tip transparent sau opac
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Anexa 2 la RGU

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat	Nr. cad. 183126		Nr. cad. 183126		Nr. cad. 197117		Nr. cad. 190009		Nr. cad. 157593		Nr. cad. 176940		Nr. cad. 150602		Nr. cad. 17046, 17047, 17048	
din care: =	2678	100%	2678	100%	0	100%	3291	100%	5029	100%	9395	100%	673	100%	831	100%
Construcții	16550	26.10%	1650	0%	0	0%	888	0%	1802	0%	2483	0%	-450	0%	278	0%
Spațiu verde	12680	20%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Drumuri publice/private Aeracose/plafonate (drumuri de incintă)	34176	53.90%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
P.O.T. max	60%		61.61%		0%		26.98%		35.83%		26.42%		~66.86%		33.45%	
C.U.T. max.	1.8		0.61		0		0.26		0.35		0.26		~0.66		0.33	

Pe amplasament se propun următoarele lucrări de construire/desființare care vor face obiectul autorizației de construire: desființare construcții existente, desființare împrejmiri, construire hypermarket Kaufland P înalt și construcții anexe (container bufet *Imbiss*, terasă închisă client, box-uri chirișăși, adăpost cărucioare, container pentru materiale reciclabile, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese auto și pietonale, racorduri la drumuri publice,



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

împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare (pilon, totem, casete luminoase, panouri publicitare pe fațadele clădirii și în parcare), rețele instalații în incintă și bransare la utilități, organizare de șantier. Caracteristici generale ale obiectelor din propunerea de mobilare urbană:

Suprafețe construite aprox.:

- S.c. Hypermaket = 6000 m²
- S.c. box chiriași = aprox. 40 m²
- S.c. terasă închisă + bufet Imbiss = aprox. 65 m²
- S.c. post trafo = aprox. 15 m²
- S.c. rezervor de incendiu = aprox. = 100 m²
- S.c. TOTAL = aprox. 6220 m²

Locuri de parcare aprox.:

- Total = 268 , din care:
- Parcari pentru persoane cu dizabilitati = 11
- Parcari pentru parinti cu copii = 8
- Parcari cu statie de alimentare electrica = 2
- Parcari pentru personal = 4

Amplasamentul studiat are aria delimitată de; Str. Seleușului, str. Calea Clujului str. Căii ferate și str. Timotei Cipriariu.

Utilitățile:

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.

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 electrica - 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

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, amplasamentul este situat în intravilan.

Folosința actuală a terenului este curți construcții în intravilanul localității Oradea, destinația stabilită prin PUG nou – parțial RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă și parțial RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2014-2020.

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.



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

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;
- ✓ Legea 211/2011 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);* - Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. **23/II.B/12.03.2021**, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia obiectivul de investiții 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, pe o suprafață totală de teren de **22369** mp, teren identificat cu nr. cad. 183126, 190009, 157593, 176940, 209017, 197117, conform Certificatului de urbanism nr. 6230 din data de 18.12.2020, 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 Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



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

- ✓ Respectarea Avizului Arhitectului Șef nr. 1862 din 2020 emis de **Primăria Municipiului Oradea**.
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 6230 din data de 18.12.2020, 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 "Crișana" din datele de **03.03.2021 și 05.03.2021**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de **25.03.2021**.
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "**Jurnal Bihorean**" din data de **12.02.2021**.

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.

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

