



## Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. **xxx** - SEA din **xx.01.2018**

Ca urmare a notificării adresate de PAEM TRANSILVANIA S.R.L., cu sediul în localitatea Vișeu de Sus, strada Poduri, nr. 9, județul Maramureș, prin EKTRA STUDIO S.R.L., cu adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Mărginașă, nr. 52, bloc C, ap. 5, județul Cluj, privind planul „**Elaborare plan urbanistic zonal și plan urbanistic de detaliu, în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată**”, înregistrat la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj cu numărul 23329/19.05.2017, completată cu documentația înregistrată cu nr. 27318/12.12.2017 (număr electronic de înregistrare 629/26.10.2017), în baza:

- *H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 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 Cluj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 19 decembrie 2017 și a completărilor depuse la documentație;
- urmare a Avizului favorabil nr. 14743/20.10.2017, emis de Garda Forestieră Cluj;
- urmare a Avizului favorabil nr. 1939/19.09.2017, emis de ocolul Sivic Cluj;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3), pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

#### decide:

**Planul „Elaborare plan urbanistic zonal și plan urbanistic de detaliu, în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată”, titular: PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L., prin EKTRA STUDIO S.R.L., propus a fi amplasat în municipiul Cluj-Napoca, Drumul Sfântul Ion, f.n., județul Cluj, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



## **1. 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;*

Prezentul PUZ și PUD propune pe parcela studiată construirea unui centru de agrement pentru public, respectând condițiile din PUG Cluj-Napoca. Caracterul propus pentru această zonă prin PUG este de agrement pentru public/privat. Dezvoltarea propusă ar fi prima care se încadrează în acest caracter din zona studiată. Se propune lărgirea drumului Sfântul Ioan cu profilul propus prin PUG Cluj Tip IIID – 18m. De asemenea este necesară reglementarea drumului fără nume din sudul zonei studiate pentru a asigura acces corespunzător la toate parcelele din zona studiată. Profilul propus pentru acesta este de tip IIH – 12m. Se va ceda o fâșie de 1274 mp din parcela reglementată pentru regularizare drum de utilitate publică cu profilul propus prin PUG.

*b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Proiectul reprezintă primul pas în dezvoltarea zonei ca zonă de agrement, cum este propus în PUG. Se încadrează rețeaua stradală propusă prin PUG Cluj, respectând reglementările pentru servituțiile de utilitate publică.

*c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Funcțiunea propusă, de locuire, se dorește a fi o funcțiune durabilă, pe zeci de ani. Se vor folosi materiale tradiționale care să pună în valoare cadrul natural. Dezvoltarea peisageră în cadrul ansamblului va îmbunătăți calitatea peisajului din punct de vedere vizual, prin reglementările prezentului P.U.Z., respectandu-se cerințele dezvoltării durabile.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

- Stabilirea amenajărilor necesare pentru obiectivele stabilite prin plan, cu respectarea reglementărilor specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism, aferent PUZ-ului;
- Stabilirea soluțiilor pentru asigurarea accesului la amplasament din arterele de transport din zonă;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale pe amplasament;
- Realizarea și îmbunătățirea infrastructurii de bază (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- Stabilirea măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației, pentru toate etapele planului.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;*

- Prin activitatea care se va desfășura, planul poate contribui la realizarea obiectivelor de gestionare a deșeurilor de ambalaje, din planurile județene și naționale de gestionare a deșeurilor;
- Având în vedere directivele europene privind ambalajele și depozitarea deșeurilor, activitatea desfășurată de titularul planului va face parte din atingerea țintelor de reciclare a deșeurilor de ambalaje și de reducere a cantității de deșeuri depozitate.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Soluția recomandată prin proiect nu introduce efecte negative suplimentare asupra solului, drenajului, microclimatului apelor de suprafață, vegetației, faunei, aerului sau peisajului. Implementarea proiectului nu produce efecte negative asupra mediului, dar există riscul ca în perioada de execuție a modificărilor să apară efecte negative.



*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea planului, având în vedere specificul zonei și caracteristicile investiției propuse.

*c) natura transfrontieră a efectelor;*

P.U.Z.-ul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Se va ține cont de avizul Ocolului Silvic și al Gărzii Forestiere, proprietarul asumându-și răspunderea pentru siguranța persoanelor care vizitează/ tranzitează proprietatea, după caz, a mijloacelor fixe și mobile, la eventuale accidente provocate de căderea arborilor limitrofi proprietății ori la pagubele produse de animalele sălbatice asupra bunurilor aferente proprietății/construcției situat în afara fondului forestier național la distanța mai mică de 50 m de liziera pădurii.

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

Terenul studiat are o suprafață totală de 6638 mp și face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Zona afectată este amplasamentul studiat. PUZ-ul prezintă un potențial de dezvoltare ulterioară a terenurilor situate în imediata vecinătate.

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- folosirea terenului în mod intensiv.

Amplasamentul nu prezintă caracteristici naturale speciale și se află în afara perimetrului de protecție a patrimoniului cultural. Funcțiunea propusă nu presupune efecte de depășire a standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului. Prin PUZ se stabilesc modul de ocupare a parcelelor și procentul minim de spații verzi organizare pe solul natural pentru împiedicarea folosirii terenului în mod intensiv.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;*

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

### 3. Propuneri de dezvoltare

Zona studiată este compusă din 8 parcele. Se păstrează parcelarul existent în zona studiată. Se identifică 6 parcele sub 3000 mp pe latura vestică a zonei studiate. Aceste parcele se încadrează în reglementările agrementului privat, în caz că nu vor fi comasate. Cele 2 parcele estice se încadrează ca și suprafața în caracteristicile agrementului public. Aceste parcele sunt construibile pentru agrement pentru public și se recomandă utilizarea lor conform PUG. Parcela reglementată va fi ocupată de un centru de agrement după cum urmează:

- **utilizare propusă:** centru de agrement cu piscină interioară, vestiare, sală de sport, diferite spații pentru jacuzzi interior – săli de tratament, saună, sală masaj, alimentație publică și spații anexe;
- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** retragere 8m;
- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale:** retragere 6m;
- **amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** nu este cazul;
- **circulații și accese:** se vor realiza două accese auto și un acces pietonal de pe strada Sf. Ioan.
- **staționarea autovehiculelor:** în interiorul parcelei;
- **înălțimea maximă:** S+P+1E+etaj retras;



- **aspectul exterior:** modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- **spații libere și spații plantate:** spații verzi pe solul natural 60%;
- **POT:** 10%;
- **CUT admis conf PUG:** 0.25;
- **se propune mărirea cu 20% a Coeficientului de Utilizare a Terenului conform Legii nr. 350/ 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, paragraf 7;**
- **C.U.T. maxim propus:** 0.3.

#### 4. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate există suprafețe însemnate de spații verzi, zona fiind neconstruită în prezent. Amenajarea spațiilor verzi lângă construcțiile propuse este esențială având în vedere că zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului.

Prin planul urbanistic zonal s-au propus următoarele:

- se definește utilizarea admisă pentru parcelele neconstruite din zona studiată;
- se definește zona construibilă și amenajările exterioare cu plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo realizat cu pavaj permeabil, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport (piscină) și alte activități în aer liber compatibile.
- se propune regularizarea cursului sezonier de apă existente pe teren. Astfel se va amenaja malul în lățime de 2m și se va aplica o zonă de protecție de 6m.

#### 5. Modernizarea circulației:

Amplasamentul dispune de o accesibilitate foarte bună, accesele auto se vor realiza pe Drumul Sfântul Ioan (acces auto parcaj, acces auto aprovizionare și acces pietonal). În zona studiată se prevede servitutea de utilitate publică Drumul Sfântul Ioan cu un profil tip III.D. - 18 m conform Anexei nr. 6 a R.L.U. aferent PUG și normele tehnice specifice. Prin PUZ se propune reglementarea drumului situat la sudul zonei cu un profil tip III.H-12m. Pentru reglementarea acestor profile, prin planul urbanistic zonal se propune cedarea în proprietatea administrației locale o suprafață de teren dealungul limitei cu Drumul Sfântul Ioan și drumul situat la sud cu o suprafață de 1274mp.

#### 6. Bilanț teritorial:

	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCȚII	-	-	536.3	10
PISCINA	-	-	325	6.1
CAROSABIL + PARCARI	-	-	925	17.2
S. PIETONALĂ	-	-	130	2.4
SPAȚIU VERDE	6638	100	3447.6	63.9
<b>S. TEREN</b>	<b>6638 mp</b>	<b>100%</b>	<b>6248 mp</b>	<b>100%</b>
<b>S. CEDATĂ PT. REGULARIZARE</b>			<b>1274 mp</b>	



**Obligațiile titularului:** respectarea legislației de mediu în vigoare.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Publicarea în cotidianul „Monitorul de Cluj” în edițiile din 23 și 28 august 2017 a anunțurilor privind prima versiune a planului în vederea obținerii avizului de mediu și declanșarea etapei de încadrare;
- Publicarea în cotidianul „Făclia”, ediția din xx.03.2017 a deciziei privind etapa de încadrare pentru P.U.Z.;
- Anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare, afișat pe pagina de internet a Agenția pentru Protecția Mediului Cluj în data de xx.03.2017.

Nu au fost înregistrate observații din partea publicului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Dr. Ing. Grigore CRĂCIUN**

**Șef serviciu Avize, Acorduri Autorizații,  
Anca CÎMPEAN**

**Întocmit,  
Marian ROȘCA**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ**

Calea Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod: 400609

E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro); Telefon: 0264 410 722; 0264 410 720; Fax: 0264 410 716