



Agenția Națională pentru Protecția Mediului

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. **xx** din 03.06.2019

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de S.C. GIMAROM IMOBILE S.R.L. pentru S.C. MAGNOLIA RESIDENCE S.R.L., cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, strada Episcop Nicolae Ivan, nr. 5-7, ap. 47, județul Cluj, înregistrată la APM Cluj cu nr. 8268/21.03.2019, în baza:

- Legii nr. 292/ 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/ 2011, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederilor art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

autoritatea competentă pentru protecția mediului APM Cluj decide, ca urmare a completărilor înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca cu nr. 11228/16.04.2019 (număr electronic de înregistrare 240/16.04.2019), precum și a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de Analiză Tehnică din data de 21.05.2019, că proiectul **“Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, locuințe cu spații comerciale și birouri la parter, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente”**, propus a fi amplasat în comuna Baci, sat Baci, strada Magnoliei, nr. 60, județul Cluj, **nu se supune evaluării impactului asupra mediului, nu se supune evaluării adecvate și nu se supune evaluării impactului asupra corpurilor de apă.**

Justificarea prezentei decizii:

I. Motivele pe baza cărora care s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării impactului asupra mediului, a neefectuării evaluării adecvate și a neefectuării evaluării impactului asupra corpurilor de apă sunt următoarele:

- Proiectul se încadrează în prevederile Legii nr. 292/ 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, anexa nr. 2, punctul 10.b), „proiecte de dezvoltare urbană, inclusiv construirea centrelor comerciale și parcarilor auto”;
- Proiectul nu se încadrează în prevederile art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/ 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Proiectul nu se încadrează în prevederile art. 48 și art. 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- **Proiectul respectă DIRECTIVA 2014/52/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 16 aprilie 2014 de modificare a Directivei 2011/92/UE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului:**
 - ANEXA II.A INFORMAȚII MENȚIONATE LA ARTICOLUL 4 ALINEATUL (4) (INFORMAȚIILE CARE TREBUIE FURNIZATE DE INIȚIATORUL PROIECTULUI CU PRIVIRE LA PROIECTELE ENUMERATE ÎN ANEXA II);
 - ANEXA III CRITERII DE SELECȚIE MENȚIONATE LA ARTICOLUL 4 ALINEATUL (3) (CRITERIILE DE STABILIRE A SITUAȚIILOR ÎN CARE PROIECTELE ENUMERATE ÎN ANEXA II AR TREBUI SUPUSE UNEI EVALUĂRI A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI).
- Proiectul nu se cumulează cu alte proiecte;
- Proiectul nu implică utilizarea resurselor naturale, nu se afectează terenuri noi și nu se modifică utilizarea actuală a terenurilor;
- Proiectul presupune emisia redusă de poluanți cu impact local;
- Sunt prevăzute măsurile pentru minimizarea impactului asupra mediului;
- Lucrările prevăzute nu provoacă efecte negative asupra stării de sănătate a populației;
- Nu există traversări de cursuri de apă și nu sunt necesare lucrări de alimentare cu apă;
- Amplasamentul nu este inclus în fondul forestier național, nu face obiectul Legii 46/2008 Codul Silvic și a Ordinului M.M.P. 924/2011 privind scoaterea terenurilor din fondul forestier național;
- Amplasamentul nu este situat în interiorul sau vecinătatea nici unei arii naturale protejate;
- Producția de deșeuri: în perioada de realizare a investiției se vor genera deșeuri de la lucrările executate și materialele folosite pentru acestea;
- Poluarea și alte efecte nocive: în perioada de realizare a investiției se pot genera emisii punctuale, în aer și apă, reduse cantitativ. Tehnologiile care vor fi folosite pentru realizarea investiției și măsurile stabilite asigură prevenirea poluarii factorilor de mediu. În timpul realizării investiției se vor folosi chimicale periculoase de tipul celor comune pentru activități de construire (vopsele, lacuri, adezivi, spray-uri izolante și de ungere, etc). Riscurile pentru sănătatea umană (de exemplu, din cauza contaminării apei sau a poluării atmosferice): nu este cazul.
- Pe parcursul derulării procedurii nu au fost formulate observații din partea publicului referitoare la realizarea proiectului.

II. Condițiile de realizare a proiectului:

- Justificarea necesității proiectului: datorită dezvoltării economice din zona metropolitană Cluj s-a înregistrat o cerere crescută de locuințe de calitate iar acest proiect vine în întâmpinarea nevoilor comunității. Se propune construirea unui imobil modern cu 26 de apartamente precum și un spațiu comercial care va deservi toată zona din jur.
- Respectarea proiectului, care prevede:
 - **Descriere succintă proiect:**
Terenul studiat, cu o suprafață de 2536 mp, este situat în intravilanul localității Baci, comuna Baci, județul Cluj. În momentul de față pe teren se află două construcții conform extras CF nr. 60323. Proiectul prevede construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu parter comercial având regimul de înaltă P+4E. Imobilul propus cuprinde 26 apartamente și 1 spațiu comercial (S construită=402.98 mp). Locurile de parcare aferente

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, Nr. 99, Municipiul Cluj-Napoca, Cod 400609,
E-mail: office@apmcj.anpm.ro, Tel. 0264410722, Fax 0264410716

apartamentelor s-au asigurat atât suprateran la exterior cât și în garaj. Locurile de parcare aferente spațiului comercial s-au asigurat exclusiv suprateran la exterior.

○ Situația existentă:

Terenul studiat, cu o suprafață de 2536 mp, este situat în intravilanul localității Baci, în afara zonei de protecție și se află în proprietatea S.C. REBRAS PRODIMPEX S.R.L. (conform extrasului CF).

Extras CF nr. 60323:

- TEREN, S = 2536 mp, nr. cad. 60323;
- CONSTRUCȚIE C1, Sc=252 mp, nr. cad. 60323-C1;
- CONSTRUCȚIE C2, Sc=499 mp, nr. cad. 60323-C2.

Accesul auto și accesul pietonal la imobil se realizează direct din strada Magnoliei, situată în partea de sud-vest a terenului studiat.

○ Situația propusă:

Se propune construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu parter comercial având regimul de înălțime P+4E. Parcările necesare imobilului propus se vor amplasa atât suprateran pe parcela studiată cât și în garaj, la nivelul parterului. Se propune la parter un spațiu comercial cu suprafața construită de 402.98 mp și un număr de 26 apartamente distribuite atât la parter cât și la cele 4 etaje propuse. Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafața construită de 698.52 mp, suprafața desfășurată totală de 2282.40 mp și regimul de înălțime P+4E. Funcțiunile imobilului propus sunt de comerț la parter către stradă (cca 402.98 mp suprafață construită) iar spre zona din spate și la cele 4 etaje sunt dispuse 26 de apartamente de locuit.

○ Organizarea de șantier:

Lucrările necesare organizării de șantier presupun amplasarea unor barăci modulare și a unor toalete ecologice în incinta amplasamentului precum și a unei rampe de curățare pneuri amplasată în interiorul proprietății, în imediata vecinătate a accesului auto. Toaleta ecologică și baraca modulară vor fi amplasate la limita sud-estică a parcelei. Lucrările necesare organizării de șantier, atât pentru desființarea imobilelor existente cât și pentru construirea imobilului propus, nu constituie surse de poluare majore pentru mediul înconjurător astfel că impactul asupra mediului se consideră minim și nu prevad măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Accesul pietonal la spațiul destinat funcțiunilor de interes public se realizează direct din strada Magnoliei iar accesul pietonal la locuințe se realizează prin intermediul unei alei pietonale cu lățime variabilă. Spațiile verzi vor ocupa 29.29 % (742.76 mp) din suprafața parcelei.

○ Bilanț teritorial:

$S_{\text{TEREN}} = 2536 \text{ mp}$

EXISTENT

$S_{\text{CONSTRUITĂ EXISTENTĂ}} = 751 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITĂ C1}} = 252 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITĂ C2}} = 499 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ}} = 857 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ C1}} = 358 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ C2}} = 499 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 29.61 \%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.34 \text{ ADC/ mp.teren}$

Regim de înălțime_{EXISTENT} C1 = P+M

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, Nr. 99, Municipiul Cluj-Napoca, Cod 400609,
E-mail: office@apmcj.anpm.ro, Tel. 0264410722, Fax 0264410716

Regim de înălțime_{EXISTENT} C2 = P

PROPUS

S_{CONSTRUITĂ PROPUSĂ} = 698.52 mp

S_{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ TOTALĂ} = 2282.40 mp

P.O.T._{PROPUS} = 27.54 %

C.U.T._{PROPUS} = 0.9 ADC/ mp.teren

Număr apartamente_{PROPUS} = 26

Număr spații comerciale_{PROPUS} = 1 (Sc comert = 402.98 mp)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto_{PROPUS} = 29

S. spații verzi pe sol natural_{PROPUS} = 742.76 mp (29.29 % din S. teren)

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN	2536.00	100.00	2536.00	100.00
S. CONSTRUCȚII	751.00	29.61	698.52	27.54
S. CIRCULAȚII AUTO	688.08	27.13	924.87	36.47
S. CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	153.32	6.05
S. SPAȚII VERZI	0.00	0.00	742.76	29.29
S. PUNCT GOSPODĂRESC	0.00	0.00	16.53	0.65
S. TEREN LIBER	1096.92	43.25	0.00	0.00

- Utilități:
Imobilul va fi bransat la toate utilitățile existente în zonă și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, rețea de distribuție a gazelor naturale, curent electric.
- Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:
Deșeurile generate nu se încadrează în categoria celor periculoase sau cu potențial de contaminare, fiind doar deșeuri uzuale. Toate aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere speciale, acestea fiind amplasate în locuri special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă periodic, conform unui orar prestabilit, de către o firmă autorizată.
Pentru prevenirea și reducerea cantităților de deșeuri generate în etapa de execuție vor fi respectate următoarele:
 - având în vedere specificul lucrărilor de execuție, majoritatea materialelor de construcție vor fi aduse în șantier în vrac, fără a fi ambalate;
 - multe dintre materialele ambalate vor fi ambalate pe box paleți reutilizabili, legate cu benzi din material plastic PP. Aceste benzi vor fi colectate în containerul de deșeuri de materiale plastice și valorificate la centre autorizate;
 - pentru materialele mărunte care nu pot fi comercializate în vrac se va încerca comercializarea acestora în cantități cât mai mari/buc., pentru a reduce cantitatea de ambalaj. Fiecare ambalaj va fi colectată pe

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, Nr. 99, Municipiul Cluj-Napoca, Cod 400609,
E-mail: office@apmcj.anpm.ro, Tel. 0264410722, Fax 0264410716

categorie de deșeu în containerele ce vor fi amplasate în șantier. Cele reutilizabile vor fi depozitate ca atare.

La finalizarea execuției lucrărilor proiectate vor fi transportate la depozitul de deșeuri autorizat. Deșeurile din categoria reciclabile vor fi valorificate la centre specializate.

Deșeurile vor fi colectate și transportate la depozitul de deșeuri / centre autorizate de colectare în vederea reciclării, în funcție de natura deșeurii, de către firme autorizate cu care beneficiarul va avea încheiate contracte de prestări servicii.

o Descrierea efectelor semnificative posibile asupra mediului:

▪ Protecția calității apelor:

Apele menajere rezultate din exploatarea zilnică a clădirii nu se încadrează în categoria celor periculoase și nu prezintă pericol de poluare. Apele uzate vor fi colectate și deversate în sistemul de canalizare menajeră publică. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale și carosabile vor fi colectate și transportate în rețeaua publică de canalizare pluvială, acestea din urmă fiind tratate în prealabil într-un separator de hidrocarburi.

▪ Protecția calității aerului:

Clădirea propusă nu va adăposti activități care să genereze poluare excesivă a aerului. Calitatea aerului interior va fi asigurată de centrale de ventilație.

▪ Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Ansamblul nu va fi dotat cu echipamente care să genereze zgomote sau vibrații excesive; singurele echipamente care ar putea polua fonic fiind centralele de ventilație și centralele termice (însă acestea vor fi astfel dimensionate încât să se încadreze în limita normelor în vigoare). Nu sunt necesare amenajări suplimentare care să protejeze împotriva zgomotului și a vibrațiilor.

▪ Protecția împotriva radiațiilor:

Clădirile împreună cu dotările aferente ei nu vor genera niciun fel de radiații periculoase. În apropiere nu există surse cunoscute de radiații astfel că nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție a oamenilor din interior. Împotriva radiațiilor solare vor fi luate măsuri care au ca scop final mărirea confortului în interior în perioada caldă și reducerea consumului de energie (prin amplasarea de sisteme de umbrire și prin folosirea unei sticle cu factor solar cât mai redus).

▪ Protecția solului și subsolului:

Pentru protecția solului și a subsolului au fost luate măsuri de colectare și gestionare a apelor meteorice, măsuri de gestionare corespunzătoare a deșeurilor și măsuri de pavare a spațiilor pietonale.

- Ocuparea unei suprafețe minime de teren pentru amplasarea organizării de șantier;
- Marcarea corespunzătoare, cu panouri de protecție, a terenurilor ocupate temporar de organizarea de șantier sau afectate de lucrări temporare (excavări, săpături de șanț, etc.);
- Stocarea temporară a deșeurilor rezultate din faza de construcție în spații special amenajate și eliminarea acestora prin firme specializate;
- Utilizarea unor variante de construcție moderne, cu generare minimă de deșeuri;
- Evitarea desfășurării lucrărilor cu emisii de praf în perioade cu vânt puternic;
- Menținerea stării tehnice a mijloacelor auto și utilajelor folosite pentru a se evita pierderile de combustibil de uleiuri care pot afecta calitatea solului și a apelor

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, Nr. 99, Municipiul Cluj-Napoca, Cod 400609,
E-mail: office@apmcj.anpm.ro, Tel. 0264410722, Fax 0264410716

subterane; lucrările de întreținere curentă a utilajelor se va face în locuri special amenajate (nepermițându-se împrăștierea materialelor, combustibililor, și reziduurilor);

- Folosirea unor utilaje și mijloace de transport silențioase;
- Asigurarea transportului și manipulării materialelor de construcție pentru evitarea pierderilor din utilajele de transport;
- Materialele de construcții vor fi aduse progresiv pe măsură ce lucrările avansează și în funcție de solicitări; ele vor fi depozitate pe platforme special amenajate în incinta proprietății (conform planului organizării de șantier);
- Deșeurile rezultate din excavări, dacă este cazul, vor fi depozitate în locurile indicate de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- Încadrarea obiectivului peisagistic în zona studiată;
- Refacerea terenurilor ocupate temporar, la finalizarea lucrărilor, cuprind:
 - Eliminarea deșeurilor rezultate în urma activităților desfășurate;
 - Redarea aspectului terenului conform funcțiunilor stabilite prin P.U.G.
- După finalizarea/recepția lucrărilor titularul proiectului are obligația de a solicita Agenției pentru Protecția Mediului Cluj punctul de vedere referitor emiterea autorizației de mediu.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului, iar în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica autoritatea competentă emitentă.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 2 din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Actele sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului se atacă în instanță odată cu decizia etapei de încadrare, cu acordul de mediu ori, după caz, cu decizia de respingere a solicitării de emitere a acordului de mediu, respectiv cu aprobarea de dezvoltare sau, după caz, cu decizia de respingere a solicitării aprobării de dezvoltare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele prevăzute la art. 21 din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei prevăzute la art. 21 alin. (3) sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă prevăzută la art. 22 alin. (1) în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prelabile prevăzută la art. 22 alin. (1) este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Calea Dorobanților, Nr. 99, Municipiul Cluj-Napoca, Cod 400609,
E-mail: office@apmcj.anpm.ro, Tel. 0264410722, Fax 0264410716

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și ale Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**p. Director Executiv,
Dr. ing. Liana MUREȘAN**

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

**Șef serviciu C.F.M.
Adina SOCACIU**

**Întocmit,
Marian ROȘCA
03.06.2019, orele 9:50**

**Întocmit,
Paul BELDEAN**