

ETAPA DE EVALUAREA INIȚIALĂ A INVESTIȚIEI ȘI STABILIREA NECESITĂȚII EVALUĂRII EFECTELOR INVESTIȚIEI  
ASUPRA MEDIULUI

# BORDEROU

Notificare privind intenția titularului investiției de realizare a proiectului

## **CONSTRUIRE PARC CU LAC DE AGREMENT CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HOTARARE DE CONSILIU LOCAL AL COMUNEI GILAU NR. 182/12.11.2020**

### **1. Date generale și localizarea proiectului**

- 1.1. Denumirea proiectului
- 1.2. Amplasamentul proiectului
- 1.3. Date de identificare a titularului
- 1.4. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate
- 1.5. Bilanțul teritorial - suprafața construită propusă spre desființare

### **2. Descrierea sumară a proiectului**

### **3. Modul de asigurare a utilităților**

### **Anexe**

1. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 145 DIN 08.07.2019
2. DOVADA TITLULUI ASUPRA IMOBILULUI  
→ Extras de Carte funciară 57689 – Comuna Gilău  
Nr. Cad 57689/ Suprafața din acte : 41 600 mp
3. Copie după CERTIFICATUL DE ÎNREGISTRARE a firmei  
PAROHIA ORTODOXĂ SOMEȘUL RECE  
Copie după Cartea de identitate a administratorului:  
Preot paroh ELEFTERIU ȘTEFĂNIȚĂ

**PIESE DESENATE**

1.1.	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	.....A.01.....sc. 1 : 25 000
1.2.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	.....A.02.....sc. 1 : 5 000
1.3.	ÎNCADRARE ÎN PUZ	..... A.03.....sc. 1 : 1 000
1.4.	SITUAȚIE EXISTENTĂ	..... A.04.....sc. 1 : 1 000
1.5.	SITUAȚIE PROPUȘĂ	..... A.05.....sc. 1 : 1 000

Întocmit  
Arh. ANCA VANCEA



Data 18.12.2020

Conținutul - cadru al notificării este conform ANEXEI Nr. 1 la  
METODOLOGIA DE APLICARE A EVALUĂRII IMPACTULUI  
ASUPRA MEDIULUI PENTRU PROIECTE PUBLICE ȘI PRIVATE

Ordinul Nr. 135 din 10 februarie 2010  
al MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR

## 1. DATE GENERALE ȘI LOCALIZAREA PROIECTULUI / MODIFICĂRII

1.1. DENUMIREA PROIECTULUI : (cu specificarea încadrării conform anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului)

**CONSTRUIRE PARC CU LAC DE AGREMENT - ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE PLANULUI URBANISTIC ZONAL<sup>1</sup> APROBAT PRIN HOTĂRÂREA DE CONSILIU LOCAL AL COMUNEI GILĂU NR. 182/12.11.2020**

Documentația de autorizare a lucrărilor de construire necesare realizării obiectivului solicitat reprezintă consecința logică a studiului urbanistic sus menționat, și se realizează în baza Certificatului de urbanism nr. 145 din 08.07.2019 eliberat de Com. Gilău, jud. Cluj.

Proiectul reprezintă practic prima etapă a **CONSTITUIRII UNITĂȚII FUNCȚIONALE CU CARACTER PUBLIC DE TIP ZONĂ VERDE ȘI DOTĂRI SOCIAL CULTURALE** reglementate în cadrul Planului urbanistic Zonal care stă la baza prezentei dezvoltării urbanistice a zonei.

Prin natura social-culturală a obiectivelor previzionate, proiectul în cauză nu se regăsește pe Lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului detaliată în cadrul Anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

---

<sup>1</sup> P.U.Z. pentru REGLEMENTAREA URBANISTICĂ ȘI EDILITARĂ A AMPLASAMENTULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ȘI AMENAJĂRII UNEI UNITĂȚI FUNCȚIONALE CU CARACTER PUBLIC DE TIP ZONĂ VERDE ȘI DOTĂRI SOCIAL CULTURALE

## 1.2. AMPLASAMENTUL PROIECTULUI, INCLUSIV VECINĂTĂȚILE ȘI ADRESA OBIECTIVULUI<sup>2</sup>



Amplasamentul în cauză este situat în Estul teritoriului administrativ al comunei GILĂU, în vecinătatea sud-vestică a culoarului aferent Autostrăzii Transilvania, mai exact în zona de intersecție a acestuia cu DN1/E60 și cu cursul Râului Someșul Mic, respectiv cu canalul de fugă adiacent acestuia.

Ca poziție în cadrul localității, corpul de proprietate în cauză face parte din cvartalul delimitat la Sud de DN1 / E60, la Vest și la Nord de canalul de fugă al râului Someșul Mic, iar la Est de culoarul aferent Autostrăzii A3 Transilvania.

Zona este separată de restul localității de către culoarul râului Somelul Mic și este accesibilă direct din DN1-E60, prin intermediul străzii BRANIȘTEI.

---

<sup>2</sup> Se va preciza distanța față de granițe pentru proiectele menționate în anexa nr. I la Convenția privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001.

Ca desfășurare spațială, terenul subiect al prezentei documentații - cu o suprafață de 33 875 mp, reprezintă zona Nordică a parcelei cu suprafață de 41 600 mp aflată în proprietatea privată a beneficiarului - PAROHIEA SOMEȘUL RECE<sup>3</sup>, zonă delimitată în cadrul parcelei prin limita de demarcație dintre Unitățile teritoriale de referință V1 și Is reglementate prin Planul Urbanistic Zonal care coordonează dezvoltarea urbanistică a teritoriului în cauză.

Din punct de vedere urbanistic, 33 074 mp din această suprafață este reglementată ca UTR V1, restul de 801 mp fiind afectați de impunerea profilelor transversale reglementate pentru drumurile de acces adiacente. (profil transversal tip A – 10 m)

### 1.3. DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI / BENEFICIARULUI PROIECTULUI / MODIFICĂRII:

#### *a) Denumirea titularului*

PAROHIA ORTODOXĂ SOMEȘUL RECE

Conform Certificatului de înregistrare fiscală emis de MINISTERUL FINANTELOR

Autorizație: STATUT BOR Nr. de înregistrare 7/050200523

Cod de înregistrare fiscală 7027712 data emiterii 02.03.95

#### *b) Adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail;*

str. PRINCIPALĂ nr. 143, Loc. SOMEȘUL RECE , Com. GILĂU, jud. CLUJ

adresa de mail : thenemark@gmail.com / tel 0742 130 810

#### *c) reprezentanți legali / împuterniciți, cu date de identificare;*

preot paroh ELEFTERIU ȘTEFĂNIȚĂ tel: 0749 030 901

Identificat prin Cartea de identitate seria XB nr. 497462 / CNP 1801115060019

---

<sup>3</sup> conform extrasului de Carte Funciară nr. 57689/comuna GILĂU

#### 1.4. ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM / AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE / ADOPTATE ȘI / SAU ALTE SCHEME / PROGRAME

##### **PREVEDERI ALE PUZ PENTRU ZONA DIN CARE FACE PARTE AMPLASAMENTUL ÎN CAUZĂ:**

Imobilul este reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal aprobat prin hotărâre de consiliu local al comunei Gilau nr. 182/12.11.2020 după cum urmează:

##### **UTR V1 - ZONA VERDE / ZONE PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT**

##### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Caracterul destinat zonei - ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE SITUATE ÎN ZONE CU ALT CARACTER / Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

##### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin documentații specifice ulterioare.

În cadrul ZONEI VERZI propuse în interiorul zonei rezidențiale adiacente, în condițiile respectării indicatorilor urbanistici reglementați și în baza unor documentații specifice de urbanism, se pot organiza subzone de tip Vs - ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV - parcuri sportive, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat în baza unui orar prestabilit și a unor taxe de utilizare a infrastructurii sportive.

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) Lac de agrement - laciu de apă cu amenajări specifice
- (b) plantații înalte, medii și joase
- (c) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (d) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- (e) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (f) construcții pentru activități culturale și alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)
- (g) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Dotări sportive: (1) terenuri de sport în aer liber; (2) tribune pentru spectatori; (3) construcții pentru activități sportive; (4) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, spații pentru administrare și întreținere; (9) unități de alimentație publică (peste 100 mp)

Pentru intervenții ulterioare ce vizează integrarea acestui tip de dotări în cadrul ansamblului a Zonei verzi propuse se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. În vederea conservării coerenței ansamblului, teritoriul de studiu al Planului Urbanistic de Detaliu în cauză este Zona verde /UTR V1 - în integralitatea sa.

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)**

**CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)**



**1.5. BILANȚUL TERITORIAL - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafață spații verzi, număr de locuri de parcare**

BILANȚ TERITORIAL				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ mp	PROCENT %	SUPRAFAȚĂ mp	PROCENT %
TEREN EXTRAVILAN	17 337	41,68	-	-
TEREN INTRAVILAN	24 263	58,32	41 600	100
UTR LV9	24 263	58,32	-	-
UTR IS / PARCURI PUBLICE / SPORT	-	-	7 031	16,90
UTR IS / INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	-	-	7 031	16,90
CIRCULAȚII PUBLICE	-	-	1495	3,60

Suprafață totală teren subiect 33 875 mp

Suprafață afectată de impunerea profilelor transversale aferente drumurilor publice adiacente  
801 (736 + 65)

Suprafață de teren reglementată ca UTR V1 – 33 074

Suprafață destinată circulațiilor auto principale – 2 168 mp

Număr de locuri de parcare prevăzute : 32

Suprafață spațiu verde aferent Parcului propus / 30 906 mp

Suprafață luciu de apă / Lac de agrement – 7 504 mp

## 2. DESCRIEREA SUMARĂ A PROIECTULUI

Amplasamentul în cauză este situat insular în cadrul unui cvartal <sup>4</sup> pentru care se preconizează o direcție de dezvoltare de tip rezidențial unifamilial. Conform reglementărilor în vigoare, dezvoltările urbanistice trebuie să asigure suprafețe de spații verzi de de minim 26 m<sup>2</sup> per cap de locuitor și amenajarea unei suprafețe de minim 5% din suprafața teritoriului urban cu spații verzi publice.

În contextul unei structuri parcelare de tip privat, decizia Parohiei Ortodoxe Someșul Rece de a pune la dispoziția comunității terenul pe care îl deține în zonă și reglementarea în cadrul acestuia a unei ZONE VERZI cu o suprafață de peste 3 ha și acces public nelimitat nu poate fi decât salutară.

Terenul cu o suprafață de 33 875 mp, subiect al prezentei documentații, reprezintă zona Nordică a parcelei cu suprafață de 41 600 mp aflată în proprietatea privată a beneficiarului - PAROHIEA SOMEȘUL RECE<sup>5</sup>, zonă delimitată în cadrul parcelei prin limita de demarcație dintre Unitățile teritoriale de referință V1 și Is reglementate prin Planul Urbanistic Zonal care coordonează dezvoltarea urbanistică a teritoriului în cauză.

Din punct de vedere urbanistic, 33 074 mp din această suprafață este reglementată ca UTR V1, restul de 801 mp fiind afectați de impunerea profilelor transversale reglementate pentru drumurile de acces adiacente. (profil transversal tip A – 10 m)

Caracterul destinat zonei prin documentația urbanistică care stă la baza prezentei dezvoltări este – V1 / ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE SITUATE ÎN ZONE CU ALT CARACTER / Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

---

<sup>4</sup> Ca poziție în cadrul localității, corpul de proprietate în cauză face parte din cvartalul cu o suprafață de aproximativ 70 de ha delimitat la Sud de DN1 / E60, la Vest și la Nord de canalul de fugă al râului Someșul mic, iar la Est de culoarul aferent Autostrăzii A3 Transilvania.

<sup>5</sup> conform extrasului de Carte Funciară nr. 57689/comuna GILĂU

Corpul de proprietate este bordat pe latura Sudică și Estică de drumuri locale, pe latura Nordică de amenajările aferente (taluz) Autostrăzii A3 Transilvania situate în zonă la o cotă superioară față de terenul adiacent în vederea traversării Someșului Mic, iar pe latura Vestică de proprietăți private. Parcela are acces și la drumul situat în Vestul corpului de proprietate prin intermediul prelungirii din Nord-Vestul acestuia. Prin studiul urbanistic sus menționat, a fost reglementată ampriza drumurilor din zonă la un profil transversal de 10 m, cu carosabil de 7 m și trotuare de 1,5 de o parte și de alta a acestuia.

Propunerile prezentei documentații prevăd realizarea unui Parc cu ACCES PUBLIC NELIMITAT cu o suprafață de aproximativ de 3,3 Ha, care să constituie un tampon între zona rezidențială constituită în zona Braniște și Autostrada A3.

Amenajarea parcului propus prin prezenta documentație va presupune și reconfigurarea morfologică a reliefului actualmente plat aferent amplasamentului.

Sunt propuse lucrări importante de sistematizare verticală, respectiv săpături pentru realizarea lacului de agrement și folosirea terenului rezultat pentru umpluturi în vederea creării unor valonamente peisagere. Având în vedere situarea în cadrul terasei Râului Someșul Mic, aceste lucrări se vor face în condițiile legii, în funcție de caz, cu respectarea condițiilor Agenției Naționale Pentru Resurse Naturale (ANRM). A se vedea secțiunea din cadrul planșei Situație propusă.

Prin crearea unei topografii noi - cu planul general al parcului ușor scăzut față de contextul adiacent - accentuată de prezența vegetației specifice, parcul devine "o lume distinctă", un loc protejat, intim, care se lasă redescoperit odată cu fiecare parcurs. Prin intermediul lacului propus, apa devine elementul central, transformator și de atractivitate a parcului.

Prin crearea unor zone funcționale cu diferite grade de utilizare și multiple scenarii posibile, proiectul propune o zonificare complexă și ierarhizată a parcului. Din punct de vedere urban, în paralel față de componentele ecologice implicate, parcul trăiește prin utilizatorii săi. El trebuie să fie un organism viu, în continuă schimbare, cu un răspuns adecvat pentru toate categoriile de utilizatori implicați. (copii preșcolari, adolescenți, agrement sportiv, familii cu copii care petrec aici timpul liber, vârstnici ...etc) Din

acest punct de vedere, la acest moment, este necesară prevederea unui grad ridicat de flexibilitate și adaptabilitate a acestuia la viitoarele condiții de utilizare.

Amenajarea peisageră va ține cont de convoierul de specii locale. Pentru vegetație, soluția propune selectarea de specii locale, cu potențial mare de adaptabilitate la condițiile pedo-staționale și cu mentenanță redusă în timp.

Conform principiilor de dezvoltare sustenabilă, se propune o abordare ecologică care amplifică biodiversitatea spațiului și care creează zone echilibrate.

Explorând concepte ca - succesiunea secundară, spațiul vital, condițiile pedo-staționale – Studiul peisager aferent proiectului detaliază modalitatea în care vegetația se dezvoltă și reacționează în mediul urban.

Prin propunerile de amenajare peisagistică a amplasamentului se va urmări limitarea circulațiilor auto la nivelul terenului amenajat în vederea maximizării spațiilor destinate amenajărilor peisagere . În cadrul acestui spațiu se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a ansamblului propus.

### 3. MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

Zona este echipată din punct de vedere edilitar la nivelul general al localității, dar este deficitară în ceea ce privește servirea cu instituții și servicii publice sau cu dotări de proximitate, fiind din acest punct de vedere totalmente dependentă de obiective situate fie în centru localității Gilău, fie în zona de dezvoltare polarizată de către municipiul Cluj-Napoca.

Procesul de echipare edilitar-urbanistică, ca etapă a procesului de urbanizare a teritoriului în cauză se află în plină desfășurare.

Căile de comunicații sunt reglementate la un profil transversal de minim 10 m, și se vor realiza prin realinierea echitabilă a aliniamentului față de axul identificat al căilor de circulație existente.

Procesul de echipare edilitar-urbanistică, ca etapă a procesului de urbanizare al teritoriului în cauză este în plină desfășurare în ceea ce privește asigurarea capacităților necesare deservirii obiectivelor în curs de realizare. Disfuncționalitățile existente sunt legate stadiul încă nefinalizat al acestui proces, care continuă în paralel cu mobilarea urbanistică a teritoriului.

Traseele rețelelor edilitare existente în zonă sunt evidențiate - în baza avizelor de amplasament ale deținătorilor de utilități - în cadrul Planșei de Reglementări Edilitare din partea desenată a documentației.

Pentru realizarea obiectivului solicitat au fost obținute următoarele AVIZE ȘI ACORDURI PRIVIND UTILITĂȚILE URBANE ȘI INFRASTRUCTURA:

- ✓ Alimentare cu apă + Canalizare –Aviz nr. 2158/21764/07.08.2019
- ✓ Alimentare cu energie electrică - Aviz nr. 60101939816/07.08.2019
- ✓ Alimentare cu gaze naturale - Aviz nr. 211859550/09.08.2019
- ✓ Telefonizare - Aviz nr. 1429/19.07.2019
- ✓ Consiliul Local Gilău ca administrator al domeniului public și privat al comunei – HCL nr. 151 / 12.08.2019

Necesarul în privește capacitățile funcționale ale utilităților pentru satisfacerea nevoilor funcțiunilor solicitate la nivelul întregii zone va fi stabilit în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați în corelare cu planul de dezvoltare al companiilor deținătoare.

Toate obiectivele se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Prin proiect nu se propun construcții / clădiri. Prin natura obiectivului propus prin prezenta

documentație, racordarea la rețelele edilitare existente în zonă va avea în general în vedere rațiuni de asigurare a iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

În vederea preservării unui caracter cât mai natural la nivelul parcului propus, prin amenajările peisagere se va evita mineralizarea excesivă a suprafeței verzi - alei de promenadă minimale.

Apele meteorice rezultate la nivelul spațiului verde propus vor fi conduse gravitațional înspre luciul de apă aferent Lacului de agrement propus. Apele meteorice rezultate la nivelul suprafețelor carosabile adiacente (căi de rulare, zone de parcaj) vor fi descărcate prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi.

Prin propunerile de amenajare peisagistică a amplasamentului se va urmări limitarea circulațiilor auto la nivelul terenului amenajat în vederea maximizării spațiilor destinate amenajărilor peisagere . În cadrul acestui spațiu se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a ansamblului propus.

Data 18.12.2020

Întocmit  
Arh. ANCA VANCEA