



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 55 din 30.03.2022

SEA

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.**, cu sediul în mun. Cluj - Napoca, str. Mircea Eliade, nr. 10, ap. 2, jud. Cluj, privind planul „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată**”, în mun. Cluj - Napoca, str. Mihai Românuț, fn, extras CF 269662 (C.F. vechi nr. 175241), nr. cad. 15942, jud. Cluj, înregistrată la APM Cluj cu nr. 1876/26.01.2022 și completată cu documentațiile înregistrate cu nr. 4454/21.02.2022 și nr. 8103/18.03.2022, 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 prin Legea nr. 265/2006, completată prin OUG nr. 164/2008, modificată prin OUG nr. 71/201, Legea nr. 187/2012, OUG nr. 58/2012 aprobată prin Legea nr. 117/2013, Legea nr. 226/2013 și OUG nr. 75/2018;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.03.2022, a completărilor depuse la documentație, înregistrate cu nr. 4454/21.02.2022 și nr. 8103/18.03.2022;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. B 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:

„**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată**”, în mun. Cluj - Napoca, str. Mircea Eliade, nr. 10, ap. 2, jud. Cluj; **titular: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu 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;

___ - conform Certificatului de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca:

- imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice (imobil proprietate privată);
- folosința actuală: teren (arabil);
- destinația:
 - o parțial UTR = VPr - Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică;
 - o parțial UTR = Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

___ - terenul se află la limita sudică a cartierului Bună Ziua și este neconstruit; parcela studiată cu nr. cad. 269662 se învecinează la nord cu str. Mihai Românul, la vest cu o parcelă nr. cad. 334414 construită, la sud cu UTR AL (terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă), iar la est cu parcela nr. cad. 336406 care a demarat procedura de urbanizare „PUZ de urbanizare str. Mihai Românul - Nicolae Corcheș”, astfel se dorește continuarea investiției prin restructurarea zonei studiate în teritoriu urban cu funcțiune rezidențială de densitate mică;

___ - accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se realizează din strada Mihai Românul pe o alee de interes local;

___ - destinația amplasamentului studiat, în suprafață de 10492 mp, este următoarea:

- **parțial U.T.R. = VPr** - Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică: **2059 mp**;
- **parțial U.T.R. = Uliu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban: **8433 mp**;

___ - conform P.U.G. mun. Cluj - Napoca amplasamentul este grevat în partea de nord de servitute de utilitate publică pentru realizarea unei străzi cu profil tip III.E și ampriza de 16 m;

___ - prin P.U.Z. se propune reglementarea amplasamentului studiat, astfel:

- **U.T.R. Liu⁺**: S teren = 7629,50 mp;
- **U.T.R. Liu⁺subzona S_Va**: S teren = 600,00 mp;
- se menține prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în **U.T.R. VPr**: S teren = 2059,00 mp;
- **S teren propus spre dezmembrare pentru servituții publice** = 203,50 mp;



- pe terenul inclus în U.T.R. Liu⁺ se propune construirea a două imobile cu destinația de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime variabil, (S)+P+1E+ER;
- se propune realizarea unui drum nou de incintă, cu acces din strada Mihai Românul, care să deservească imobilele;
- se propun două parcaje subterane și locuri de parcare pe sol (minim 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil); se prevăd accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la locuințele propuse;

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
S teren studiat	10492,00 mp	100%	10492,00 mp	100%
S teren propus Zonă Verde	-	-	600,00 mp	-
S teren dezmembrat modernizare str. Mihai Românul	-	-	203,50 mp	-
S teren rezultat după dezmembrare	-	-	9688,50 mp	100%
S construită	-	-	620,80 mp	6,40%
S construită desfășurată fără subsol	-	-	1060,10 mp	
S circulații pietonale	-	-	192,70 mp	1,98%
S circulații auto/parcări	-	-	758,05 mp	7,82%
S spații verzi	-	-	8116,95 mp	83,77%

-indicatori urbanistici propuși:

- **Zona U.T.R. Liu⁺:** POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,9; regim maxim de înălțime: (S)+P+1E+ER (H maxim = 15 m);
 - pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- **Subzona verde U.T.R. Liu⁺ subzona S_Va:** POT maxim = 5%; CUT maxim = 0,1;
- **Zona verde de protecție U.T.R. VPr:** POT maxim = 0%; CUT maxim = 0,00;

- utilități:

- alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare;
- alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua națională;
- încălzirea spațiilor și a apei se va face cu centrală termică pe gaz metan, aferentă fiecărui imobil; alimentarea cu gaz metan se va face din rețeaua de gaz existentă la stradă;

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

___ - conform Certificatului de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca (imobil proprietate privată), cu folosința actuală: teren (arabil) și destinația: parțial UTR = VPr - Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică și parțial UTR = Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

___ - prin PUZ se propune reglementarea amplasamentului studiat, astfel: U.T.R. Liu⁺ (7629,50 mp); U.T.R. Liu⁺ subzona S_Va (600,00 mp) și menținerea U.T.R. VPr (2059,00 mp);

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



___ - Planul Urbanistic Zonal contribuie la dezvoltarea și integrarea unitară în prevederile viitorului Plan Urbanistic General, reglementări ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei;

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

___ - lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

___ - planul respectă dispozițiile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, conform Certificatului de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj - Napoca;

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

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;*

b) *natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;*

c) *natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

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

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate - nu este cazul;*

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;*

(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 - nu este cazul;*

Obligațiile titularului:

- Se va notifica APM Cluj în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii;
- Respectarea reglementărilor din domeniul gestiunii deșeurilor;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de alte autorități:
 - **Avizul de oportunitate nr. 200 din 28.12.2021, emisă de Municipiul Cluj - Napoca;**
 - **Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 247/72 din 10.02.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj;**
 - **Avizul nr. 34 din 14.03.2022, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de IF Cluj;**
- **Titularul are obligația Respectării Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

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

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- APM Cluj a asigurat accesul liber a publicului la informație prin:
 - o anunțuri publicate de titular în ziarul Făclia în data de 11 februarie 2022 și în data de 14 februarie 2022, privind prima versiune a planului în vederea obținerii avizului de mediu;
 - o anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe site-ul APM Cluj în data de 9 martie 2022, respectiv a fost publicat de către titular în ziarul Făclia în data de 16 martie 2022.

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

**DIRECTOR EXECUTIV
ADINA SOCACIU**



**Șef serviciu AAA,
ing. Anca CÎMPEAN**

**Întocmit:
cons. Gabriela ISCRU**

30.03.2022, ora 14.30



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

e-mail : office@apmcj.anpm.ro

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

